

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 1.378

### CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

*ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 25 de enero de 2018.*

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

#### I. Expedientes relativos a Planeamiento General :

#### **1. CASPE: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2013/160.**

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, cumplimiento de prescripciones, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 4 de octubre de 2011, se aprobó inicialmente el PGOU de Caspe. Su aprobación provisional fue acordada con fecha 18 de junio de 2014. Por su parte, la Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 12 de febrero de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Indicar también que sobre el expediente han recaído tres acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesiones de 27 de febrero y 25 de junio de 2015 y 23 de febrero de 2017.

**SEGUNDO.-** Como ya se ha indicado en el apartado anterior, el presente Plan General de Ordenación Urbana ya fue objeto de un primer acuerdo por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, con fecha 27 de febrero de 2015. Dicho acuerdo disponía lo siguiente:

*“PRIMERO.- Aprobar definitivamente las siguientes clases de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe:*

- A. *Suelo Urbano Consolidado.*
- B. *Suelo Urbano No Consolidado, salvo el ámbito referido a la UE-33.*
- C. *Suelo Urbanizable Delimitado a excepción del que figura como planeamiento recogido, Sector “Recinto Ferial”.*
- D. *Suelo Urbanizable No Delimitado.*

*SEGUNDO.- Suspender los siguientes ámbitos:*

- A. *Suelo No Urbanizable, debiéndose delimitar con precisión los Montes de titularidad pública. Asimismo, deberá eliminarse la denominación “camping” y “equipamiento” como usos del suelo no urbanizable genérico, toda vez que dichas categorías, se deberían corresponder con sus respectivas autorizaciones en suelo no urbanizable. Se recomienda, asimismo, la adaptación del Suelo No Urbanizable Especial al nuevo Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio. Respecto de los ámbitos “Travía Nova” y “Sector D”, deberá llevarse a efecto una nueva exposición pública del documento del Plan General.*
- B. *Suelo Urbano No Consolidado: Se propone suspender la aprobación de la UE 33, para que pueda ser analizada la ordenación del ámbito en evitación de la necesidad de demoler y reconstruir el M.I.L. “La Rosaleda”.*
- C. *Suelo Urbanizable Delimitado correspondiente al sector “Recinto Ferial”, de atendiendo a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que anula el planeamiento de desarrollo de dicho sector.*
- D. *El Catálogo, por advertirse deficiencias que deben ser subsanadas.*

*TERCERO.- Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, con los siguientes reparos:*

- a) *Se recomienda adaptarse al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 29 de julio.*

b) Deberá eliminarse el apartado quinto del artículo 77 de las Normas Urbanísticas, por contravenir la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, por la que permite la utilización de esta técnica de investigación y extracción en todo el Estado, y que es considerada legislación básica en materia de “fracking” por las sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de junio, de 22 de julio y 15 de diciembre de 2014.

**TERCERO.-** Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, con los siguientes reparos:

- a) Se recomienda adaptarse al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 29 de julio.
- b) Deberá eliminarse el apartado quinto del artículo 77 de las Normas Urbanísticas, por contravenir la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, por la que permite la utilización de esta técnica de investigación y extracción en todo el Estado, y que es considerada legislación básica en materia de “fracking” por las sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de junio, de 22 de julio y 15 de diciembre de 2014.

**CUARTO.-** Deberán solicitarse los preceptivos informes de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho séptimo, así como efectuar la pertinente consulta al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón en relación con la reserva como Sistema General de equipamiento educativo del Sector A de Suelo Urbanizable Delimitado.

**QUINTO.-** Se acuerda, igualmente, ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas de los ámbitos que quedan aprobados.

**SEXTO.-** Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Caspe.

**SÉPTIMO.-** Publicar el presente Acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.”

Posteriormente, tras ser presentado por la corporación municipal acuerdo plenario de 27 de abril de 2015, y un informe técnico, en relación a la subsanación de prescripciones referidas a la Unidad de Ejecución nº 33 de suelo urbano no consolidado, del PGOU, para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva de este ámbito, tras constatarse que la documentación aportada no contiene justificación de la solución adoptada, no se cuenta con informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, ni se adjunta documentación gráfica que refleje el cambio adoptado, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó el siguiente acuerdo el día 25 de junio de 2015:

**PRIMERO.-** Tomar en consideración la documentación presentada por el Ayuntamiento de Caspe, en los términos establecidos en la parte expositiva, y ratificar el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 27 de febrero de 2015, manteniendo la suspensión de los ámbitos indicados en el mismo.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Caspe.

**TERCERO.-** Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.”

Finalmente, con fecha 23 de febrero de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo se volvió a pronunciar sobre el presente PGOU, en los siguientes términos:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en lo que se refiere a la UE-33 del Suelo Urbano No Consolidado, pasando dicha unidad a integrarse en el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con lo dispuesto en la parte expositiva de este acuerdo.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Suelo Urbanizable Delimitado, denominado “Recinto Ferial”, así como su ordenación pormenorizada, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

**TERCERO.-** Aprobar definitivamente el Suelo No Urbanizable, a excepción de los suelos que ahora se excluyen del Suelo No Urbanizable Especial por riesgo de inundación, en tanto en cuanto no se cuente con la conformidad de los organismos de cuenca y de protección civil, respectivamente, de tal forma que quede validado tal cambio.

**CUARTO.-** Aprobar definitivamente el Catálogo a excepción de la ficha referida al monumento de interés local, la cual deberá ser eliminada.

**QUINTO.-** Deberán corregirse los cambios introducidos en las Normas Urbanísticas y Memoria justificativa relativos a instalaciones de telecomunicaciones y eléctricas.

**SEXTO.-** Deberán justificarse los cambios de superficies adscritos a la UE-28 de SUNC y el Sector A de SUZ-D efectuados en el documento de Texto Refundido.

**SÉPTIMO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Caspe.

**OCTAVO.-** Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón. La eficacia de este acuerdo quedará condicionada a la presentación de un Texto Refundido en



*el que se incluyan el cumplimiento de los reparos y demás prescripciones impuestas en el presente acuerdo, debiéndose adoptar nuevo acuerdo por el Consejo Provincial de Urbanismo mostrando su conformidad.*

**TERCERO.-** Con fecha 12 de enero de 2018, y mediante Resolución del Director General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para resolver el presente expediente.

**CUARTO.-** La nueva documentación técnica presentada para el presente cumplimiento de prescripciones se remite mediante oficio, con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 16 de noviembre de 2017, y está constituida por:

- Documentación remitida por el redactor, que incluye resumen explicativo (fechado en marzo de 2017) de las objeciones indicadas en el acuerdo del día 23 de febrero de 2017, así como documentación a sustituir en los volúmenes de "Memoria Justificativa", "Normas Urbanísticas" y "Catálogo". La citada documentación se remite en formato papel para su comprobación de la subsanación de las objeciones comunicadas, no obstante, como así se hace constar, se dispone de la documentación tanto en formato pdf y docx, remitiéndose el ejemplar del texto definitivo a solicitud del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, todo ello sin perjuicio de los acuerdos y demás determinaciones que se consideren oportunas.
- Fotocopia debidamente compulsada del informe remitido por el Servicio de Seguridad y Protección Civil.
- Fotocopia debidamente compulsada del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Con fecha 11 de enero de 2018 tiene lugar la entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, de documentación complementaria del PGOU de Caspe compuesta por:

- Memoria descriptiva y planos de información.
- Estudio de Tráfico.
- Estudio Hidrológico de Val de la Villa.
- Sector Recinto Ferial.
- Otro ejemplar de Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Catálogo, Catálogo Arqueológico, Fichas de unidades de ejecución y sectores y planos.

**QUINTO.-** Se aportan al expediente administrativo, los siguientes informes sectoriales nuevos:

a) Informe de la **Dirección General de Justicia e Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de fecha de 6 de septiembre de 2017:

Informa favorable el Texto Refundido del PGOU de Caspe (octubre de 2016) en lo que se refiere al suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación SNU-E/RN- (IN) con una prescripción y dos recomendaciones. Prescripción:

- De cara a futuras autorizaciones que deban otorgar las administraciones competentes y para los suelos situados en zona inundable (tanto urbanos, como urbanizables y no urbanizables), se remite al artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural, artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado y artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, incorporados por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre. Esa regulación afecta también a la futura ordenación del Sector A del suelo urbanizable delimitado.

Recomendaciones:

- Para las construcciones actuales situadas en zona inundable, se fomentará la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema nacional de Protección Civil, y el RD 638/2016.
- El Ayuntamiento promoverá la ejecución de las medidas propuestas en el estudio hidrológico al objeto de mejorar la permeabilidad de las infraestructuras que cruzan con la Val de la Villa.

b) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 6 de octubre de 2017.

En él se informa que parte del suelo de este municipio, está afectado particularmente por la zona de flujo preferente y las zonas inundables de la Val de la Villa y del antiguo cauce del río

Guadalope. En estos suelos se deberá estar a las limitaciones en cuanto a usos incluidas en los artículos 9.bis, 9.ter y 14.bis del RDPH, según corresponda. Se recomienda variar el texto incluido en las Normas Urbanísticas y referido a las limitaciones en cuanto a inundabilidad, acorde a lo incluido en estos artículos del RDPH, todo ello encaminado a que cualquier interesado que consulte el Plan General sea conocedor de que en estos suelos existen limitaciones en cuanto a los usos.

- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente a las actuaciones que puedan desprenderse del Suelo Urbano Consolidado, de las UE 5, UE 7 y UE 34 en Suelo Urbano No Consolidado, del Sector A, B y S2 "Carasol" en Suelo Urbanizable, así como a los suelos SNU-E RN-IN "Parque de la Palafanga" y "Parque de Guadalope" todos ellos incluidos en el "Texto Refundido del PGOU de Caspe", redactado por la mercantil J.A. Lorente y Asociados en octubre de 2016, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente. Este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planes o proyectos que desarrollen este Plan General. Añadiendo para el Sector A y el Suelo Urbano Consolidado colindante ubicado entre este Sector y el Ferrocarril, que para su posterior desarrollo, junto con la solicitud de informe y/o autorización, se deberá incluir un Estudio de Inundabilidad de detalle de la Val de la Villa, indicando particularmente que el ámbito ocupado por el Sector A de Suelo Urbanizable, deberá cumplir lo indicado en los artículos 9.bis y 14.bis del RDPH, así como el 9.ter y 14.bis para el Suelo Urbano Consolidado colindante, según corresponda.
- Asimismo, se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos.
- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, no cabe realizar un nuevo pronunciamiento debiéndose atender a lo indicado respecto a este tema según el expediente 2012.O.152, sin embargo cabe señalar que, mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 19 de enero de 2016, se aprueba el nuevo Plan Hidrológico del Ebro, quedando las nuevas dotaciones establecidas en el Apéndice 8. Por tanto, las nuevas demandas hídricas consecuencia de este PGOU, deberán cumplir con dichas dotaciones.

c) **Informe sobre Impacto de Género**, elaborado por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 9 de enero de 2017, de carácter favorable.

**SEXTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y el órgano competente para su aprobación el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

**TERCERO.-** Al municipio de Caspe le es de aplicación, por una parte el presente Plan General de Ordenación Urbana y en los ámbitos suspendidos por el Plan General de Ordenación Urbana de 9 de junio de 1987, el cual se aprobó parcialmente con prescripciones, dándose por cumplidas las mismas en fecha 19 de abril de 1991.

**CUARTO.-** A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos que se señalaron en el último acuerdo del Consejo de Urbanismo de Zaragoza, con fecha de 23 de febrero de 2017, cuya parte dispositiva se señala en negrita:

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en lo que se refiere a las UE-33 del Suelo Urbano No Consolidado, pasando dicha unidad a integrarse en el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con lo dispuesto en la parte expositiva del Acuerdo.**

**SEGUNDO.- Aprobar Definitivamente el Suelo Urbanizable Delimitado, denominado “Recinto Ferial”, así como su ordenación pormenorizada, de conformidad con los fundamentos de derecho del propio Acuerdo.**

**TERCERO.- Aprobar definitivamente el Suelo No Urbanizable, a excepción de los suelos que ahora se excluyen del Suelo No Urbanizable Especial por riesgo de inundación, en tanto en cuanto no se cuente con la conformidad de los organismos de cuenca y de protección civil, respectivamente, de tal forma que quede validado tal cambio.**

Se presenta el informe de la Conferencia Hidrográfica del Ebro, de fecha 6 de octubre de 2017 así como el informe de la Dirección general de Justicia e Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil, fechado el 6 de septiembre de 2017. Deberán cumplirse las prescripciones establecidas y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos, sin perjuicio de que se hayan incluido sus prescripciones en la documentación final.

Ambos informes se consideran, desde un punto de vista urbanístico, favorables a la clasificación del suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación SNU-E/RN-IN propuesta por la documentación presentada objeto de análisis, por lo que el reparo se consideraría subsanado.

**CUARTO.- Aprobar definitivamente el Catálogo a excepción de la ficha referida al monumento de interés local, la cual deberá ser eliminada.**

En el documento aportado denominado “Anexo III, subsanación de objeciones del acuerdo del CPUZ de 23 de febrero de 2017 de aprobación definitiva del PGOU” se señala que pese a que se indica que la ficha “deberá ser eliminada”, en el fundamento de derecho cuarto del Acuerdo se indica lo siguiente: “... dado que se prescinde de la reubicación del bien, no procede mantener, como criterio de intervención recogido en la ficha del Catálogo correspondiente al MIL (nº 70 del Catálogo Arquitectónico) la reconstrucción fidedigna del edificio en posición más próxima a c/ Gumá y verja a c/ Gumá, debiéndose eliminar”. Por consiguiente, se entiende que no se debe eliminar la ficha, sino el criterio de intervención que se menciona. Dicho criterio se ha suprimido tal y como se refleja en la pág. 196 del Catálogo que se adjunta.

Por su parte, se aporta la ficha nº 70 del Catálogo (páginas 195 y 196) que sustituirá a la actual, en la cual se ha eliminado la referencia al criterio de intervención de proceder a la reconstrucción fidedigna del edificio en posición más próxima.

El reparo se considera subsanado, por haberse eliminado la referencia al criterio de intervención indicado, pero manteniendo la ficha, tal y como se ha realizado y justificado.

**QUINTO.- Deberán corregirse los cambios introducidos en las Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa relativos a instalaciones de telecomunicaciones y eléctricas.**

Se aportan las hojas tanto de la Memoria Justificativa como de las Normas Urbanísticas que sustituirían a las presentadas anteriormente.

En lo que respecta a la Memoria Justificativa, se presentan las páginas 7-8, 15-16, eliminando la puntualización “siempre que sea posible” y “siempre que sea viable” del epígrafe 3. Criterios y objetivos de planeamiento, y del apartado 4.1.1 Sistemas Generales dentro del epígrafe 4. Memoria Justificativa del Planeamiento respectivamente, en atención al Fundamento de Derecho Cuarto del Acuerdo del CPUZ del 23 de febrero de 2017, por lo que se considera subsanado el reparo.

En lo que respecta a las Normas Urbanísticas, se presentan las páginas 17-20, 107-110 y 121-122. En relación al artículo 31.2, las páginas aportadas eliminan el último supuesto relacionado con la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas. En relación al artículo 134, se elimina la condición “siempre que sea viable” del punto 1 y 2 exigiéndose así el soterramiento de las conducciones eléctricas y telecomunicaciones sin condiciones. Por último, en cuanto al artículo

150.7, se presenta ahora redactado igual que en la documentación aportada y analizada como aprobación provisional. La corrección de estos artículos se realiza conforme al Fundamento de Derecho Cuarto del Acuerdo del CPUZ del 23 de febrero de 2017.

**SEXTO.- Deberán justificarse los cambios de superficies adscritos a la UE-28 de SUNC y el Sector A de SUZ-D efectuados en el documento de Texto Refundido.**

En el documento aportado denominado "ANEXO III, subsanación de objeciones del acuerdo del CPUZ de 23/feb/2017 de aprobación definitiva del PGOU" se señala que la modificación de superficies que se menciona en el Acuerdo viene a subsanar un error material del documento de Aprobación Provisional del PGOU, en el cual, la superficie de SG adscrita a la UE-28 y Sector A de SUZ-D era de 15975,78 m<sup>2</sup>, que corresponde a la zona representada como equipamiento, sin incluir el viario incluido en el ámbito. En el TRPGOU de oct/2016 se ha computado la totalidad del ámbito (comprensivo del viario y equipamiento del mismo), con una superficie de 19476,85 m<sup>2</sup>, que se ha repartido proporcionalmente a la edificabilidad de la UE-28 (2347,82 m<sup>2</sup>) y Sector A de SUZ-D (17129,03 m<sup>2</sup>).

Por tanto, se considera justificado el cambio de superficies, advirtiendo que se trata de un error material.

**QUINTO.-** Como últimas consideraciones a realizar, indicar que en el Fundamento de Derecho Sexto del Acuerdo del CPUZ de fecha 23 de febrero de 2017 se establece que sería conveniente corregir un error material detectado en el artículo 92.3 de las Normas Urbanísticas, ya que éste recoge como "zonas" las correspondientes a "Regadío", "Común" y "Sistema General de Equipamientos". Se indicaba que esta última no corresponde a una calificación como tal, pudiéndose localizar los sistemas generales en cualquier clase y categoría de suelo, debiéndose eliminar de este listado. No se ha modificado dicho artículo en la documentación aportada, sin embargo al tratarse de un error material menor que no genera confusión a la hora de la aplicación de las Normas Urbanísticas y al tratarse de una mera recomendación, no se realizan más consideraciones al respecto.

Asimismo, en el Fundamento de Derecho Sexto, se establece que:

**"en todo caso, se deberán presentar finalmente, en formato papel, los restantes documentos del Texto refundido siguientes, los cuales no se han presentado, pero que sí figuran en el documento digital:**

- **Memoria Descriptiva.**
- **Estudios Complementarios:**
  - o **Estudio de tráfico.**
  - o **Estudio hidrológico del Val de la Villa.**
- **Planos de información".**

Se comprueba que la documentación aportada incluye los documentos señalados en el Acuerdo, por lo que se considera que la documentación presentada impresa es completa.

Por último, en el Fundamento de Derecho Quinto del Acuerdo del CPUZ de fecha 23 de febrero de 2017 se establece que las parcelas 35 del polígono 72, y 647 y 648 del polígono 24 pasan de SNUE de inundación por arroyada a SNU Genérico Regadío según el plano de ordenación PO 1.5, mientras que en el informe de alegaciones se establecía que dichas parcelas pasarían a ser clasificadas como SNUE matorral-suelo estepario. A este respecto, la documentación aportada incluye un "Informe de Alegaciones a modificaciones sustanciales PGOU. Anexo: Corrección de errores detectados". En dicho informe se señala que el error deviene del informe de alegaciones, siendo la clasificación correcta de dichas parcelas la de SNUG/ Regadío reflejada en el Plano PO-1.5. Asimismo, se adjunta el informe corregido de las alegaciones relativas a las parcelas mencionadas.

Se considera que se ha justificado y corregido el error detectado en cuanto a la clasificación de las parcelas indicadas.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, tras la presentación del Documento Refundido en el que se dan por cumplidas las prescripciones y reparos señalados en el último acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en la parte expositiva de este acuerdo.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Caspe.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón, así como las Normas Urbanísticas aprobadas a través de este acuerdo.**

**NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE CASPE****TÍTULO PRIMERO****DISPOSICIONES GENERALES****Art. 1 Naturaleza**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Caspe, y de conformidad con la legislación urbanística vigente [TR-LUA-38.1 y RPUA-19], define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.
2. El presente Plan se redacta, básicamente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 140 de 18/07/2014; en lo sucesivo TR-LUA-2014), Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Presidencia del Gobierno de Aragón, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA nº 54 de 19 de marzo de 2012), Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el R.D. 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA nº 156 de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA nº 40 de 7/abr/2008), Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA nº 214 de 31/10/2014), Ley 6/1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014), Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30/jul/1988) y disposiciones concordantes, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228 de 23/sep/1994), así como a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón (BOA nº 150 de 30/dic/1998) y sus Reglamentos, etc...
3. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior [TR-LUA-38.2]. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

**Art. 2 Ámbito material y territorial**

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Caspe (Zaragoza). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

**Art. 3 Vigencia**

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva, el texto íntegro de sus Normas, así como la documentación señalada en el art. 19 de la Ley 11/2014 de Prevención y Protección



Ambiental de Aragón [TR-LUA-80], y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión [TR-LUA-83].

2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [TR-LUA-50].
3. El presente documento de PGOU revisa y sustituye el PGOU de Caspe vigente hasta la fecha [aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 9/jun/1987 (BOP 4/08/1987 y 27/06/1990)], y Modificaciones del mismo aprobadas definitivamente.
4. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones del anterior PGOU, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del PGOU y estas Normas señalen.

#### **Art. 4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).**

1. El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.
4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

#### **Art. 5 Documentos integrantes del Plan General Municipal**

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con TR-LUA-47, en relación con RPUA-49 a 58.
2. La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la Información Urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo, así como un estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida que justifique las decisiones adoptadas.
3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.
4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.



# PLAN URBANO

5. Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el PGOU o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.
7. El Estudio Económico, constituye la previsión económica del Plan, y analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda.
8. La documentación ambiental, con arreglo a la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación

## **Art. 6 Obligtoriedad de la observancia del Plan**

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Caspe, en los términos establecidos por TR-LUA-79. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

## **Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan**

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.
2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de la Constitución Española. En todo caso, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.
4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificado por Ley 4/1999 de 13 de enero (en adelante LPC).
5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.



#### Art. 8 Grafismos

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.
3. A nivel general las determinaciones grafadas comportan las consecuencias siguientes:
  - a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
  - b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
  - c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.
4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas Normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva Memoria.
5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.
6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:
  - a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).
  - b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:
    - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
    - Características geográficas y topográficas del terreno.
    - Límites físicos y particiones de propiedad.
    - Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
  - c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

#### Art. 9 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural [TR-LUA-84]. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.
2. Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:
  - La aprobación definitiva de Planes de Ordenación de Recursos naturales (PORN), Directrices Generales de Ordenación del Territorio (DGOT), o de Directrices Parciales de Ordenación del Territorio (DPOT), de ámbitos que incluyan el municipio de Caspe, o de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
  - La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. En particular el aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 15.000 habitantes (población de derecho).
  - La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
  - El agotamiento del 70 por ciento (70%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.
  - La alteración del sistema de núcleos de población
  - Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
  - Alteración global del sistema de espacios libres.
  - Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.
  - El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.



- Cuando pasados al menos 4 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.
- 3 La revisión del PGOU deberá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

#### **Art. 10 Modificaciones del Plan**

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.

Las modificaciones del PGOU no variarán sustancialmente ninguno de los aspectos referentes a la ordenación estructural del PGOU, y se limitarán a introducir alteraciones aisladas de las determinaciones del PGOU. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

2. Supuestos de modificación:
- Apertura de nuevo viario local y/o supresión de viario local previsto
  - Modificación de alineaciones.
  - Nueva ubicación de equipamientos.
  - Cambios puntuales de clasificación de suelo.
  - Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.
  - Modificaciones de zonificación.
3. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento. Su contenido tendrá un grado de precisión similar al del PGOU que se modifica.
4. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 85 a 87 del TR-LUA.

### **TÍTULO SEGUNDO**

#### **EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

##### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art.11 Administración actuante y competencias en orden a la gestión**

1. El Ayuntamiento de Caspe constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.
2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:
- a) De carácter general
- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
  - La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.
  - La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.
- b) Referentes al desarrollo del planeamiento
- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.



c) Referentes a la gestión del planeamiento

- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de gestión, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.
- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación

- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.
- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

**Art. 12 Instrumentos de Actuación Urbanística**

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

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

**CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO**

**Art. 13 Desarrollo del Plan General**

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones del TR-LUA y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

**Art. 14 Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación de sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 del TR-LUA y 96 a 101 del RPUA.
3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere TR-LUA-29 deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

**Art. 15 Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 del TR-LUA y el Título III del RPUA.
2. En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
  - Desarrollo de sistemas generales.
  - Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.



- Desarrollo de infraestructuras.
- Implantación de usos o actividades de impacto.
- Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
- Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos
- Protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
- Vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
- Protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
- Otras finalidades análogas.

#### Art. 16 Estudios de Detalle

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 del TR-LUA y en el Título IV del RPUA
2. A los efectos de lo indicado en TR-LUA-67.3, se establece que los Estudios de Detalle no podrán crear viario público no previsto por el PGOU. La creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante Modificación del PGOU.
3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:
  - a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
  - b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
  - c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
  - d) Plano de parcelas propuestas.
  - e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
  - f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

#### Art. 17 Planeamiento recogido o incorporado (PR).

1. El PGOU contempla diversas áreas como ámbitos de planeamiento recogido o incorporado (PR). Son las siguientes:
  - **Antiguo Sector residencial S1 (del PGOU-1991). Desarrollado (SU-C).**  
Plan Parcial (redactado por los arquitectos D. E. Alonso Sola y D. A. Tirado Sebastián) aprobado definitivamente por el Pleno de 20/jul/2010 (BOP/Z 14/08/2010).
  - **Antiguo Sector industrial "El Portal". Desarrollado (SU-C).**  
Plan Parcial (redactado por el arquitecto D. C. Miret Bernal y el ingeniero de CCyP D. J. Marín López) aprobado definitivamente (Ayuntamiento Pleno 29/oct/2007 y 22/ene/2008; BOP 29/11/2007 y 14/02/2008).
  - **Antiguo PA-1 / Actual UE-23**  
Ordenación del PGOU-1991 con calificación A2 (vinculada por Convenio del sector "Recinto Ferial").
  - **Antiguo PA-3 / Actual UE-20.**  
Estudio de Detalle aprobado (2007) (redactado por los arquitectos D. E. Alonso y D. A. Tirado) aprobado definitivamente por el Pleno de 29/oct/2007 (BOP 28/11/2007), si bien su ámbito y ordenación viaria deberán modificarse con arreglo al nuevo PGOU.
  - **Antiguo PA-6.**  
Estudio de Detalle (2005) (redactado por el arquitecto D. J.A. Valgañón Palacios) aprobado definitivamente por el Pleno de 8/ago/2005 (BOP 31/08/2005).



- **Antiguo PA-9.**  
Estudio de Detalle (2006) (redactado por el arquitecto D. M.A. Jiménez Torres) aprobado definitivamente por el Pleno de 11/jul/2006 (BOP 8/08/2006).
  - **Antiguo PA-4.1 / Actual UE-18b**  
Plan Especial del Polígono de Actuación PA-4.1 (2012) (redactado por el arquitecto D. A. Vega Cañadas): aprobado definitivamente por el Pleno de 21/mar/2012 (BOP/Z 11/abr/2012).
  - **Antigua UA-3 / Actuales UE-3.1 y UE-3.2**  
Ordenación s/. M-PGOU (2007) redactada por los arquitectos D. E. Alonso y D. A. Tirado. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión del 29/10/2007 (BOP/Z nº 275 de 28/11/2007).
  - **Estudio de Detalle “Cooperativa Ganadera de Caspe S.L.”.**  
Estudio de Detalle (2009) (redactado por el arquitecto D. J.C. Peris Ohrt) aprobado definitivamente por el Pleno de 19/may/2009 (BOP 10/06/2009).
2. En los ámbitos de “planeamiento recogido” (PR) se mantendrá la vigencia de las calificaciones del planeamiento anterior por un periodo máximo de 5 años (desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU), transcurrido el cual se aplicarán las calificaciones del nuevo PGOU en los casos en que se indican ambas.
  3. Tras la ejecución de la primera edificación en el citado plazo, los parámetros aplicables serán los de la nueva zonificación.

### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Sección 1ª: Reglas comunes

#### Art. 18 Actuaciones integradas: sistemas de gestión

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, y corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario.
2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad. [TR-LUA-134.3]
3. Los sistemas de gestión son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la gestión sistemática o integrada del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.  
Constituyen modalidades de gestión administrativa directa los sistemas de expropiación [TR-LUA-149] y cooperación [TR-LUA-150].  
Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación [TR-LUA-151 a 158], o adjudicación a agente urbanizador [TR-LUA-159 a 182].  
Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador. [TR-LUA-134.3]
4. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas [TR-LUA-140 a 148].
5. El Plan establece por defecto como sistema preferente el de gestión directa por cooperación [TR-LUA-150], sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.
6. La sustitución del sistema de gestión deberá ser justificada razonando debidamente que el nuevo sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, o en atención a criterios de la estructura de la propiedad y de los

usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.

7. La sustitución del sistema de gestión se acordará por el Ayuntamiento Pleno previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por un plazo común de un mes [TR-LUA-122, TR-LUA-68 y TR-LUA-DA-4<sup>ª</sup>].

### **Sección 2ª: Reparcelación**

#### **Art. 19 Reparcelación**

1. De conformidad con TR-LUA-140, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 142.g, y 144 del TR-LUA.
4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.
5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme a TR-LUA-147.

### **Sección 3ª Sistemas de gestión directa**

#### **Art. 20 Sistema de gestión directa por expropiación**

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 149 del TR-LUA, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de Ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, TR-Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TR-LR-HL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

#### **Art. 21 Sistema de gestión directa por cooperación**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.
2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 150 del TR-LUA, en relación con los arts. 188 a 190 del RGU.
3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

#### Sección 4ª: Sistemas de gestión indirecta

##### Art. 22 Sistema de gestión indirecta por compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas.  
A tal fin los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. [TR-LUA-151]
2. La iniciativa y procedimiento de tramitación y aprobación se efectuará conforme a los artículos 153 y siguientes del TR-LUA.
3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su incesariedad.

##### Art. 23 Sistema de gestión indirecta por urbanizador.

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, este gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme al Programa de Urbanización.
2. La tramitación y aprobación del Programa de Urbanización se efectuará conforme a los artículos 159 a 182 del TR-LUA.
3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su incesariedad.

#### CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Art. 24 Clases de proyectos

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

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

##### Art. 25 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.
2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Mediciones y Presupuestos, con los complementos (ESS, EGR, etc.) que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.
4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización



municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

#### **Art. 26 Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 137 del TR-LUA y 159 a 163 del RPUA, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:
  - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d) Red de distribución de energía eléctrica.
  - e) Red de alumbrado público.
  - f) Redes de telecomunicaciones.
  - g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
  - h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.
5. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias [TR-LUA-118 y 121] para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

#### **Art. 27 Proyectos de edificación**

1. Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.
2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

#### **Art. 28 Proyectos de actividades e instalaciones**

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.



2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
3. Contendrán, como mínimo: Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

##### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **Art. 29 Títulos habilitantes: definición, efectos, control.**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados. (TR-LUA-225).
2. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

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

3. Tipos de licencia.
  - Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores)
  - Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas
  - Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas)
  - Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental)
  - Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental)
  - Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)
  - Licencias de parcelación o de segregación
4. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

###### **Art. 30 Licencia urbanística.**

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:
  - Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.
  - Modificación de las características físicas del suelo.
  - Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
  - Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

# N P O B

- Obras de urbanización.
- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por el Título de las presentes Normas Urbanísticas referido a las Normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título Tercero.

4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el art. 240 del TR-LUA.
5. No están sujetos a licencia previa:
  - a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
  - b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
  - c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.
  - d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a “comunicación responsable” o “declaración previa”.
  - e) Con arreglo al art. 34.6 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones:
    - La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.
    - Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
6. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librára el correspondiente “enterado”.
7. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.



8. Las licencias de obras en suelos inmediatos al ferrocarril, además de la licencia municipal requieren de autorización expresa del ADIF.

**Art. 31 Declaración responsable en materia de urbanismo.**

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.
2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:
  - Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
  - Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
  - Renovación de instalaciones en las construcciones.
  - Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
  - Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
  - La identificación y ubicación de su objeto.
  - La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
  - La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
  - El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

**Art. 32 Comunicación previa en materia de urbanismo.**

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.
2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
  - La identificación y ubicación de su objeto.
  - La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

**CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**Art. 33 Alineaciones y rasantes.**

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.
2. Salvo expresa dispensa municipal, el señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.
3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañado de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias de la misma a las



esquinas de las calles inmediatas. En casos excepcionales, si fuera necesario, el servicio técnico municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala 1:500.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:
  1. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:
    - o el pago de los derechos y tasas correspondientes
    - o que el entorno de la finca objeto de replanteo permita las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas
  2. El Técnico Municipal fijará día y hora en que vayan a tener efecto el replanteo y citará, con una antelación mínima de veinticuatro horas (24) al solicitante y a la persona por este autorizada.
  3. Deberán asistir al replanteo, junto con el Técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, pudiendo comparecer el facultativo o técnico competente designado por aquel. Se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes, cuando no estuviera el solar en condiciones, o no hubiere comparecencia del solicitante o de su representante.
  4. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o con referencias precisas, la situación de las nuevas líneas y análogamente se procederá en lo relativo a las rasantes.
  5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar por duplicado en un plano o croquis de replanteo realizado por el Técnico municipal. Uno de los ejemplares se unirá al expediente con la conformidad u oposición del interesado, el cual conservará el otro ejemplar.
5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

#### **Art. 34 Resolución, criterios y tasas.**

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los arts. 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) y 225 a 240 del TR-LUA, así como del Planeamiento en vigor.
2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.
3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:
  - a) Por la presentación de la solicitud de licencia.
  - b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.
  - c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

#### **Art. 35 Implicaciones de la licencia para el titular**

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

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Constituir o reponer la acera frontera a la finca. A tal fin se podrá solicitar por el Ayuntamiento el aval correspondiente.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos de urbanización del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

#### **Art. 36 Caducidad de la Licencia.**

1. La licencia preverá un plazo para comenzar las obras proyectadas, otro máximo de interrupción y otro para acabarlas, indicándose expresamente que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de dichos plazos, declarándose la caducidad por la Administración actuante, previa audiencia del interesado.
2. La licencia de la obra se considera incurso en caducidad:
  - a) Por desistimiento del solicitante.
  - b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.



- c) Cuando comenzadas estas fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en su instancia.
  - d) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.
3. La declaración de caducidad producirá:
- a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
  - b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.
  - c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el art. 35.

**Art. 37 Adecuación de las obras al Proyecto.**

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.
2. En caso de producirse modificaciones del Proyecto en base al cual se concedió licencia durante la ejecución de las obras, deberá tramitarse la oportuna modificación o ampliación de licencia previamente a la finalización de las mismas.

**Art. 38 Requisitos de ejecución de las obras.**

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.  
 Toda construcción deberá ejecutarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y solidez, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin representar obligación ni responsabilidad para él de ningún género.  
 Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.  
 Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.
2. Vallas de precaución. Lonas o Redes.  
 El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 m de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.  
 En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.  
 Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.  
 La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.  
 Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.
3. Precaución durante la ejecución de las obras.  
 Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofrezca peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.  
 Los materiales y escombros se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento. El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.  
 Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.
4. Andamios, cordeles y elementos auxiliares.  
 Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montarán, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.  
 Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 centímetros; deberán ir provistos de antepechos de 1 metro de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y



de un rodapié de 25 centímetros, como mínimo.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tablonos juntos en cada tramo. Los andamios deberán cubrirse hasta la altura de 1 metro para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.

Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

5. La inspección de las obras.  
La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal, corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.  
El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.  
Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de la normativa municipal de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 268 y siguientes del TR-LUA.
6. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.  
Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.  
En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que éste pueda adoptar las resoluciones oportunas.  
Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.
7. Fiscalización de las obras terminadas.  
Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a un mes, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido.  
Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera ocupación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.  
Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento, a efectos de concesión de la licencia de primera ocupación.
8. Las obras a ejecutar en las inmediaciones del ferrocarril deberán tener en cuenta lo que establezca el ADIF en concordancia con la legislación sectorial ferroviaria además de los requisitos municipales.

#### **Art. 39 Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el art. 268 del TR-LUA.
2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el art. 269 del TR-LUA.
3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 268.1.b) in fine del TR-LUA.
4. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en el TR-LUA (arts. 278 y 279).

#### **Sección 1ª: Obras Menores**

##### **Art. 40 Definición.**

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo,

# N R O B

normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico:
  - a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
  - b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
  - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### Art. 41 Supuestos de obra menor.

1. **Obras de conservación y mantenimiento:** comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
2. **Obras de acondicionamiento menor:** obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:
  - a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
  - b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
3. **Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios:** fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.
4. **Otras obras menores:**
  - a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
  - b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
  - c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
  - d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
  - e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

#### Art. 42 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:
  - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
  - b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
  - c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
  - d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
  - e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
  - f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el R.D. 1627/1997.
  - g) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.



# N P O B

2. Documentación específica:
  - a) Obras de conservación y mantenimiento:
    - Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
    - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
    - Fotografías (en caso de exteriores).
  - b) Obras de acondicionamiento menor:
    - En viviendas, igual que en el apartado a).
    - En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
    - En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).
  - c) Cerramiento de fincas:
    - Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos
    - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
    - Fotografías de la finca
  - d) Otras obras menores:
    - Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
    - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
    - Fotografías.

#### Art. 43 Procedimiento.

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior a ésta o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.
2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.
  - 2.1 El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 42.1, a la que acompañará la documentación que la presente regulación prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.
  - 2.2 Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el art. 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
  - 2.3 Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
    - a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
    - b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
  - 2.4 La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
  - 2.5 El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.
3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones de escasa entidad técnica, regirá el siguiente procedimiento:
  - o Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo 42.1, letras a)-d).
  - o El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al "enterado" de la Administración Municipal, salvo que la documentación resultase incompleta y se requiriese la subsanación correspondiente.
  - o Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:
    - Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.
    - Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en las presentes Normas, en plazo no superior a diez días hábiles,



a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

- En los demás casos se completará con una diligencia de “conforme” firmada por el Secretario o el Técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.
- 4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.
- 5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.
- 6. Estos procedimientos sólo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

### Sección 2ª: Obras Mayores

#### Art. 44 Definición.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

#### Art. 45 Supuestos de obra mayor.

A los efectos de esta regulación, se distinguen los siguientes tipos:

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.
2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.
4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.
5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.
6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

#### Art. 46 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:
  - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.



- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
  - c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
  - d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
  - e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
2. Documentación específica:
- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo.
  - b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
  - c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.
  - d) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón, que incluya como contenido el siguiente:
    - Memoria* en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
    - Plano Topográfico* de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
    - En caso de presentar *Proyecto Básico*, éste incluirá:
      - Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
      - Presupuesto estimativo por capítulos.
      - Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
      - Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.
    - En caso de *Proyecto de Ejecución*, deberá aportarse:
      - Instalaciones.
      - Pliego de condiciones.
      - Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
      - Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos (s/.RD 1627/1997).
      - Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.
      - Descripción fotográfica del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.
      - Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
      - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
      - Estudio de Gestión de Residuos de la construcción (s/.RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón)
      - Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.
  - e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del Técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

#### Art. 47 Procedimiento.

1. Será el estipulado en el artículo 43 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.



**Art. 48 Comunicación responsable (o licencia) de primera ocupación.**

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.
2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.
3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
  - b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
  - c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
  - d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso
4. Está sujeta a la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.
5. En todo caso, no se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.
6. En relación con la concesión de licencias (o declaraciones responsables) de primera ocupación para edificaciones de viviendas sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se requiere la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

**Sección 3ª: Movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas.**

**Art. 49 Licencia para movimiento de tierras.**

1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 42.1, letras a)-d)
2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  - b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
  - c) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
  - d) Documento acreditativo de asunción de la dirección técnica de las obras.
3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

**Art. 50 Licencias de vallas y andamios.**

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Plano o croquis que comprenda:
    - Emplazamiento
    - Situación de la obra
    - Indicación de metros lineales y superficie de vía pública a ocupar.
  - b) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

**Art. 51 Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación).**

1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, con los

requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:

- Plano de situación de la grúa y ámbito abarcado por su radio de giro
- Certificado de autorización de uso y seguridad de la grúa emitido por organismo oficial
- Certificado, emitido por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asunción de la responsabilidad de su montaje
- Seguro de responsabilidad civil que comprenda específicamente el riesgo inherente a la grúa, sin franquicia
- Estudio de Seguridad y Salud

2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

### CAPÍTULO III. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA Y DE APERTURA.

#### Art. 52 Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.
2. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (TR-LUA-231).
3. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el art.76.2 de la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14 de noviembre de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades M.I.N.P., Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA nº 125 de 12/dic/1986), y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto; BOE 6/nov/1982), así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

#### Art. 53 Licencia de apertura. Definición y tramitación

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:
  - Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.
  - Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.
  - Abono de la Tasa.
  - Certificado de Sanidad, cuando proceda.
  - Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
  - Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.
  - Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.
  - Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
  - Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.



**Art. 53.bis Apertura de establecimientos sujetos a “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación.**

1. Están sujetas al procedimiento de “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio. Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control “a posteriori” de la actividad.
2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
  - a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.
  - b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.
  - c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.
  - d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

Asimismo quedan sujetas a comunicación previa la realización de las obras ligadas a las actividades que se definen y las referidas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.
3. Documentación.
  - a. Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:
    - a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.
    - b) Memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.
    - c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
    - d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.
    - e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.
    - f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).
  - b. Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:
    - a) Memoria descriptiva del local donde se justifique la inecesidad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.
    - b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el PGOU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.
    - c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.
  - c. En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.
4. Cambio de titularidad de la actividad
 

En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:

  - a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.
  - b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.



5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.  
En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.  
En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.
7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

#### CAPÍTULO IV. TRAMITACIONES ESPECIALES.

##### Art. 54 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón y TR-LUA, así como a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

##### Art. 55 Licencias de parcelación o segregación.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión 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 se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.  
La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
  - b) Memoria en la que:
    - Se describa la finca que se trate de dividir.
    - Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.
    - Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.
    - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
  - c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.
3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.  
Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de declaración previa de incesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).  
La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
  - b) Memoria en la que:
    - Se describa la finca que se trate de dividir.
    - Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación
    - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
  - c) Plano a escala de las fincas resultantes de la parcelación, acotadas y superficiadas.

#### TÍTULO CUARTO

##### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Art. 56 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1. El régimen urbanístico del suelo se establece, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo (rural o urbanizado), y la clasificación y la calificación urbanística de los predios [TR-LUA-10].

# N P O B

2. Todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado [TR-LS-12]:
  - Está en la situación de suelo rural el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización por el PGOU, y el suelo para el que se prevé o permite su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.
  - Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, esto es cuando las parcelas (edificadas o no) cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento, o esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina el TR-LUA-2014.
3. La clasificación del suelo establece el régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.
4. La calificación urbanística del suelo establece los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.
5. La edificabilidad asignada por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.  
La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido por la Ley y el PGOU.

## CAPÍTULO I. DEL DERECHO DE PROPIEDAD

### Art. 57 Delimitación del Derecho de Propiedad

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 8 del TR-LS.
2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de LUA-2, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:
  - a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;
  - b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;
  - c) garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio
  - d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada
  - e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y
  - f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

### Art. 58 Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización.

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la situación básica del suelo y la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.
2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 28 a 33 del TR-LUA.
3. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.
4. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de TR-LUA-29), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con arreglo a TR-LUA-234 a 236.
5. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:
  - completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar
  - ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca
  - regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación
6. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización de conformidad con el PGOU, y a través de las formas de gestión previstas en TR-LUA.



7. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización (sean o no propietarios del suelo afectado), tienen las siguientes obligaciones:
- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el PGOU y TR-LUA.
  - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
  - Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
  - Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
  - Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el 10% del aprovechamiento medio del sector.
  - Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
8. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. 28.2 de TR-LUA, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por el PGOU y la legislación que le sean de aplicación.

#### **Art. 59 Transmisión del suelo**

La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

#### **Art. 60 Entidades urbanísticas colaboradoras**

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el art. 22 del TR-LUA, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

### **CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Art. 61 Clasificación del suelo. Criterio General**

- La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 de TR-LUA, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.
- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías de suelo:
  - Suelo Urbano:
    - Consolidado (SU-C)
    - No consolidado (SU-NC)
  - Suelo Urbanizable:
    - Delimitado (SUZ-D)
    - No delimitado (SUZ-ND)
  - Suelo No Urbanizable:
    - Especial (SNU-E)
    - Genérico (SNU-G)

#### **Art. 62 Estructura general de la ordenación urbanística del territorio**

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

- Sistemas Generales (de dominio y uso públicos):
  - comunicaciones
  - espacios libres
  - equipamiento comunitario

- infraestructuras y servicios técnicos
- espacios de protección de sistemas
- b) Sistemas locales (de dominio y uso públicos):
  - viario local
  - espacios libres
  - equipamiento comunitario
  - infraestructuras
- c) Zonas (aprovechamientos privados):
  - Casco Antiguo (CA)
  - Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR)
  - Manzanas con Alineación Interior No Definida (MAIND)
  - Parcelas de Ordenación Libre (POL)
  - Zona de Ordenación Volumétrica (ZOV)
  - Zona industrial
  - Zona verde privada, de uso público (ZVP-UP)

### CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU)

#### Sección 1ª: Disposiciones comunes

##### Art. 63 Definición

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del TR-LUA.
2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización, sean o no de reforma interior. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

##### Art. 64 Solares.

1. Tendrán condición de solar [TR-LUA-14] aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:
  - que estén urbanizadas con arreglo al PGOU
  - que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el PGOU
  - que dispongan de los servicios urbanísticos básicos (red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados
  - que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos
2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (con los requisitos de TR-LUA-234 a 237).
3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (TR-LUA 29.1).

##### Art. 65 Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.
2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano no consolidado, deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.
3. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá efectuar el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, y estará habilitado para expropiar la parcela o solar, o proceder a la ejecución mediante sustitución del propietario [TR-LUA-217 a 224]. A tal efecto el Ayuntamiento formará y mantendrá en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. [TR-LUA-221]

### Sección 2ª: Suelo Urbano Consolidado (SUC)

#### Art. 66 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC)

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.
2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.
3. En suelo urbano consolidado se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:
  - Renovación parcial o total de la edificación.
  - Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
  - Cambio de uso.
  - Reurbanización y mejora.
4. Las actuaciones en suelo urbano consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones aisladas [TR-LUA-131 a 133], previa obtención de la licencia correspondiente, y en su caso aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias de urbanización.
5. Caso de que por su entidad las referidas actuaciones supusieran, a juicio del Ayuntamiento, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

### Sección 3ª: Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

#### Art. 67 Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado y Áreas de Planeamiento Remitido (PR)

1. En las presente Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.
2. El PGOU determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución, o bien remite a su planeamiento de origen en las áreas de planeamiento remitido (PR).
3. Las actuaciones en suelo urbano no consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones integradas [TR-LUA-134 a 182], previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, del instrumento de gestión (normalmente proyecto de reparcelación), y del instrumento de ejecución (normalmente proyecto de urbanización).

#### Art. 68 Unidades de Ejecución

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 8.5 de las presentes Normas.
2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública y audiencia de los interesados por un plazo común de 20 días como mínimo, conforme estipula el art. 138.2 de TR-LUA en relación con el art. 68 de TR-LUA..
3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.
4. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (TR-LUA) a través del procedimiento regulado en el art. 18.8 de las presentes Normas.
5. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades de ejecución se establece en 20 años.
6. De conformidad con lo dispuesto por el art. 5 de Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, las Unidades de ejecución definidas en Suelo Urbano No Consolidado habrán de reservar un treinta por ciento (30 %) de su edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas.

La localización de dicha reserva mínima deberá incluirse obligatoriamente en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

7. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el documento "Fichas UE's" integrante del PGOU.
8. De conformidad con el art. 40 del RPUA, en atención a las circunstancias concurrentes, se ha establecido la unidad como coeficiente de homogeneización de todos los usos y tipologías admitidos; así como de ponderación de las UEs.

## CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Sección 1ª. Disposiciones comunes

#### **Art. 69 Definición y objetivos**

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes [TR-LUA-16]:
  - a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
  - b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
  - c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
  - d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.
2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:
  - Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
  - Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos.
  - Prevenir procesos patológicos de urbanización.
  - Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.
3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento [TR-LUA-28.2].

#### **Art. 70 Usos admisibles en SNU**

1. Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y conservación y mejora del medio natural.
2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:
  - a) Usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente. Se definen los siguientes subgrupos:
    - a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
    - b) Usos de cultivo.
    - c) Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)
    - d) Usos extractivos.
  - b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
    - a) actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas.
    - b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
  - c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en LUA-32. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:
    - a) Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.

- b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.
- c) Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.
- d) Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.
- e) Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
- f) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.
- g) Uso de vivienda familiar aislada.

#### Art. 71 Usos Agrícolas. Modalidades.

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.
2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.
3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura o el uso agrario para las superficies tradicionales de terreno correspondientes a la "Junta de Caspe".  
Se entenderán como profesionales de la agricultura las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:
  - Si es persona física, mediante afiliación al régimen de autónomos de la Seguridad Social, o justificación de inversiones (plantación, riego, aperos de labranza, etc.) únicamente en las parcelas de hasta 4.000 m<sup>2</sup>, así como autorización de captación para regadío.
  - Si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, así como autorización de captación para regadío.

#### Art. 72 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.
2. Las condiciones de edificación se diferencian para las siguientes tipologías:

##### Casetas.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

Condiciones de edificación:

- Superficie máxima edificable: 15 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB / 3 m
- Retranqueo a linderos: 5 m

##### Mases.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

Condiciones de edificación:

- Superficie edificable máxima: 1,50m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de parcela; máximo 60m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 1 (PB)
- Altura máxima: 3 m (a cara inferior del alero); 5 m (a cumbre)
- Retranqueo a linderos: 5 m

##### Almacenes agrícolas

Parcela mínima:

- Regadío: 2.500 m<sup>2</sup>
- Secano: 1 ha.

**Condiciones de edificación:**

- Superficie máxima edificable: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB / 6 m (a cara inferior del alero)  
Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas superiores siempre que se justifique su necesidad.
- Retranqueo a linderos: 10 m

**Otras edificaciones agropecuarias.****Parcela mínima:**

- Regadío: 1 ha  
Para parcelas de superficie entre 4.000 m<sup>2</sup> y 1 ha correspondientes a la "Junta de Caspe" y anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, la superficie edificable máxima se limita a 50 m<sup>2</sup>. A partir de la aprobación definitiva del PGOU las parcelas de superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup> carecerán de edificabilidad para esta categoría de edificaciones.
- Secano: 1 ha

**Condiciones de edificación:**

- Superficie máxima edificable: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> / (\*) 50 m<sup>2</sup>  
(\* ) Para parcelas de superficie entre 4.000 m<sup>2</sup> y 1 ha correspondientes a la "Junta de Caspe" y anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, la superficie edificable máxima se limita a 50 m<sup>2</sup>. A partir de la aprobación definitiva del PGOU las parcelas de superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup> carecerán de edificabilidad para esta categoría de edificaciones.
- Altura máxima: PB / 6 m (a cara inferior del alero)  
Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas o plantas superiores siempre que se justifique su necesidad.
- Retranqueo a linderos: 10 m

**Viveros e invernaderos.**

Parcela mínima: no se establece.  
Superficie edificable máxima: 50% de la superficie de la parcela.  
Número máximo de plantas: 1 (PB)  
Altura máxima: 5 m.

**Vivienda unifamiliar rural adscrita****Parcela mínima:**

- Regadío: 1 ha
- Secano: 1 ha

**Condiciones de edificación:**

- Superficie máxima edificable: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> / máximo 300 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB+1 / 6 m
- Retranqueo a linderos: 10 m

3. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, la parcela de emplazamiento de la edificación (o edificaciones) deberá tener una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

4. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
  - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho o gero, revocos, etc.).
  - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que se respete dicho arbolado en el grado máximo posible.
  - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.  
A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.  
Excepcionalmente podrá autorizarse un porcentaje superior en función de las necesidades específicas justificadas de la actividad o explotación.
  - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

5. El suministro de agua y vertido a edificaciones en SNU deberá justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable.

Con excepción de las explotaciones agro-pecuarias y de las edificaciones e instalaciones de interés público, no se autorizará la conexión a las redes municipales de agua y vertido de las edificaciones en suelo no urbanizable (SNU). Los casos existentes antes de la aprobación del PGOU se consideran "tolerados".

#### **Art. 73 Usos agrícolas. Condiciones particulares**

##### **1. Usos extractivos**

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNUG, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en TR-LUA-36 y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

##### **2. Explotaciones agropecuarias o granjas**

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA nº 106 de 5/jun/2009), y Orden de 28/feb/2011 sobre distancias mínimas a instalaciones ganaderas (BOA nº 50 de 10/03/2011), u otras que las sustituyan.

Sometidas a justificación y control ambiental (vertidos, etc.)

##### **3. Viviendas rurales.**

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado, o en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano, para poder edificar viviendas.

El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 300 m<sup>2</sup>, los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

Sometidas a justificación y control ambiental (vertidos, etc.)

Vinculadas al uso agrícola y tratamiento vegetal integral de la parcela

##### **4. Mases.**

En ningún caso el "mas" tendrá carácter residencial, por lo que no podrá presentar compartimentaciones propias de las viviendas, como dormitorios, cocinas, etc.

Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

No se permite la construcción de plantas sótanos ni el aprovechamiento bajo cubierta.

Los porches deberán mantener siempre sus tres caras abiertas.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso, así como en el caso de existir otra edificación de igual uso en la parcela proceder previa o simultáneamente al derribo de la existente.

##### **5. Casetas.**

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m<sup>2</sup>, altura de 1 planta ó 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 metros.

##### **6. Viveros e invernaderos.**

En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela. En este caso deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Deberán guardar una distancia mínima de 500m a cualquier núcleo de población.

##### **7. Balsas y piscinas.**

Las balsas deberán estar convenientemente valladas por motivos de seguridad. Dicho vallado se integrará en el entorno para no crear un impacto ambiental negativo, y no deberá tener características de piscina.

Las piscinas cumplirán las condiciones de diseño y técnicas establecidas en la normativa vigente específica de dichas instalaciones.

#### **Art. 74 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.**

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:
  1. Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 68.4.

2. Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
  3. Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.
  4. Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
  5. Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
  6. Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
  7. Relación de propietarios colindantes.
  8. Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.
- b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

**Art. 75 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.**

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Caspe, se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada, sujeta a las condiciones siguientes:

1. Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en LUA-30.
2. Condiciones de edificación;
  - Parcela mínima:
    - Regadío: 1 ha
    - Secano: 1 ha
  - Condiciones de edificación:
    - Superficie máxima edificable: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> / máximo 300 m<sup>2</sup>
    - Altura máxima: PB+1 / 6 m
    - Retranqueo a linderos: 10 m
  - Control ambiental:
    - Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)
    - Uso agrícola y tratamiento vegetal integral de la parcela

En el caso de edificaciones existentes de carácter rural, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, podrán disminuir las distancias mínimas establecidas anteriormente, previa solicitud justificada ante el Excmo. Ayuntamiento para su autorización.
3. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno del paisaje, los volúmenes, materiales de acabados, cubiertas, remates, chimeneas, aleros, etc., deberán respetar las características de la edificación tradicional en la zona; a tal efecto se establecen ciertas pautas constructivas:
  - o La edificación estará constituida por un solo volumen, o por la adición de varios volúmenes sencillos.
  - o Se utilizará en los acabados de fachada y cubierta cualquier material cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural del paisaje; en particular no se permiten las fábricas de elementos cerámicos vistos (a excepción del ladrillo caravista), ni las cubiertas de fibrocemento, plásticos o similares.
  - o Se evitarán los depósitos de agua vistos, u otros salientes con material de cubierta distinto al de la propia cubierta.

Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una Memoria, la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.
4. A fin de que la adecuación de la finca al nuevo uso a que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios con el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:
  - o En la zona en que exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista éste, para lo cual en los planos y memoria del Proyecto se especificará la situación del arbolado, especie, edad, y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.
  - o Se prohíbe la pavimentación de suelo no edificado superior al 5% del total de la superficie de parcela.  
A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.  
Excepcionalmente podrá autorizarse un porcentaje superior en función de las necesidades específicas justificadas de la actividad o explotación.
  - o La instalación de tanques o depósitos, deberá hacerse en forma que no sean visibles desde cualquier punto exterior de la finca.



5. Se estará a lo dispuesto en TR-LUA-242.2 y en las presentes Normas, a los efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.

**Art. 76 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.**

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:
  - o la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma
  - o las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.
2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:
  - o Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
  - o Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
  - o Áreas de descanso y aparcamiento.
  - o Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.
3. Condiciones de edificación.
  - o Techo máximo permitido: 2.000 m<sup>2</sup>
  - o Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
  - o Separación mínima a ejes de caminos de uso público:
    - a) caminos de primera categoría: 10 metros.
    - b) caminos de segunda categoría: 7 metros.
    - c) caminos de tercera categoría: 5 metros.

O la altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
  - o Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
  - o Parcela mínima: no se exige.

**Art. 77 Construcciones e instalaciones de interés público.**

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.
2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.
3. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.
4. Tramitación.
  - a) Deberá seguirse el "procedimiento especial de autorización" regulado en TR-LUA-36
  - b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.
5. Condiciones de edificación:
  - o Parcela Mínima: no se exige.
  - o Ocupación máxima del suelo: no se regula.
  - o Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.
  - o Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, o la altura de la edificación si ésta es mayor. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos.
  - o Distancia mínima a ejes de caminos:
    - a) Caminos de primera categoría: 10 metros.
    - b) Caminos de segunda categoría: 7 metros.
    - c) Caminos de tercera categoría: 5 metros

o la altura de la edificación si ésta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.
  - o Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

**Art. 78 Caminos Rurales. Servidumbres.**

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Caspe.
2. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.



3. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima de 5 m del eje y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.
4. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y/o 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

**Art. 79 Divisiones y segregaciones de terrenos.**

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de inecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:
  - a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), que son las siguientes: 2 ha en secano ó 2.500 m<sup>2</sup> en regadío.
  - b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales.
  - c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a sólo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.
3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.
4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 243.1 de TR-LUA, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:
  - o Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c).
  - o Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes Normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.
  - o Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
  - o Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto.

**Art. 80 Núcleo de población.**

1. Los núcleos de población existentes en el Término Municipal de Caspe son:
  - Caspe (núcleo principal).
  - Urbanización "El Dique" o "Pescadores"
  - Urbanización "Chacón"
2. Se entiende por núcleo de población, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:
  - a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera, o con suelo urbano o urbanizable, menor de 150 m.
  - b) Densidad mayor de 1 viv/ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

**Art. 81 Vallados.**

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.
2. Dichas vallas serán diáfanos o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su

caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas, cuando sean exigibles, deberán ser semitransparentes o mixtos, dejando un porcentaje de huecos superior al 70%. La altura mínima admitida para los vallados será de 2 m. Los primeros 0,60 m podrán sustituirse por vallado opaco. Se recomienda la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

#### **Art. 82 Criterios de protección ambiental.**

1. En todo caso deberá observarse:
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013)
  - Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Ley 6/ 1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014).
  - Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón (BOA nº 149 de 30/12/2006).
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995), y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).
  - Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
  - Ley 10/2013, 19 diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (BOA nº 5 de 9 enero 2014).
  - Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) (Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón; BOA nº 243 de 12/12/2014).
2. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/dic/2013); Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 299 de 14/dic/2007); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), y Orden de 4 de abril de 2006, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se establecen criterios generales, de carácter técnico, sobre el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental relativo a las instalaciones y proyectos eólicos.

#### **Art. 83 Protección del paisaje.**

1. Para el desarrollo de la estrategia de puesta en valor del paisaje, inspirada en los criterios adoptados en la Convención Europea del Paisaje (Florencia 2000), se establece el Estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:
  - a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando éste a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado.
  - b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias.
  - c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación.
  - d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto.
2. Sujeción al estudio de impacto paisajístico.
  - a) Se exigirá Estudio de Impacto Paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares y transporte por cable, en SNU dentro de los espacios incluidos en la Red Natural de Aragón (creada por la Ley 8/2004, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente), salvo en los casos previstos en el apartado siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de protección del patrimonio cultural que resulte de aplicación.  
Asimismo se exigirá para las actuaciones de todo tipo en los parajes de "La Herradura", y "La Magdalena", espacios de elevado interés paisajístico que conviene proteger y utilizar únicamente con fines recreativos y de expansión además de los cultivos agrícolas tradicionales.

- b) El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/ 1998, de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998) y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014), que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión).
  - c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un Estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje.
  - d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU.
  - e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal.
3. Contenido del Estudio de impacto paisajístico
- El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:
- a) Análisis de la situación pre-operacional.
    - I. Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.
    - II. Valoración del paisaje.
      - Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso.
      - Valoración general: Calidad del paisaje.
    - III. Fragilidad del paisaje.
    - IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.
    - V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc.) de la situación pre-operacional desde diferentes perspectivas y escalas.
  - b) Análisis de visibilidad.
    - I. Visibilidad interna.
    - II. Visibilidad externa.
  - c) Delimitación de sectores paisajísticos.
  - d) Análisis de impactos.
    - I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.
    - II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.
      - Descripción: causas y consecuencias de los impactos previstos.
      - Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso.
      - Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos).
    - III. Sinergia.
  - e) Medidas correctoras.
    - I. Descripción.
    - II. Calificación del impacto residual.
  - f) Plan de vigilancia y control.
  - g) Resumen no técnico.
4. Requisitos paisajísticos para la edificación
- o En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.
  - o Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.
  - o Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.
- A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

- Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
  - En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad.
  - La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
  - Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.
  - o Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.
5. Tendidos eléctricos
- Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.
- Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.
- En todo caso:
- o El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística.
  - o Se prohíbe el trazado por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de Impacto Paisajístico pertinentes.
  - o Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado.
  - o Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos.
6. Paraje "La Herradura".
- Por expreso deseo municipal el paraje "La Herradura" mantiene la misma protección que en el PGOU anterior, que lo clasificaba como SNUE/"paisaje protegido".
- Régimen de usos: únicamente con fines recreativos y de expansión; prohibidos el resto de usos y, en especial, los vertidos.
  - Régimen de edificación: se consiente la plantación de arbolado.

#### Art. 84 Categorías.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable especial (SNUE)
- b) Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

#### Sección 2ª. Suelo no urbanizable especial (SNUE)

##### Art. 85 Definición y régimen general.

1. Comprende los terrenos preservados de su transformación urbanística, clasificados como suelo no urbanizable especial (SNUE) por el PGOU, que incluye:
  - a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
  - b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
  - c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.
2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.
3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor

específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental [s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014)].

4. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido. Las edificaciones legalmente autorizadas de este tipo existentes en SNUE (en parcela de 10.000 m<sup>2</sup> o superior) se consideran toleradas, si bien fuera de ordenación.

**Art. 86 Áreas en Suelo no Urbanizable Especial**

El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su conservación:

**A. Protección del ecosistema natural**

- Superficies de agua permanentes
- Humedales / Balsas
- Cauces y riberas fluviales
- Masas arbóreas naturales
- Matorral / suelo estepario
- Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragonés
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur
- Montes de Utilidad Pública
- Vías pecuarias
- Árboles singulares

**B. Protección del ecosistema productivo agrario**

- Explotaciones agrícolas extensivas

**C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC)**

**D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias**

- Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas
- Protección del sistema general de comunicaciones
- Protección del sistema general de comunicaciones rurales
- Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial
- Protección de riesgos naturales singulares: escarpes inestables
- Servidumbres

**Art. 87 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural**

**87.1 Definición y áreas**

1. En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

2. El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:
  - a) Superficies de agua permanentes
  - b) Humedales / Balsas
  - c) Cauces y riberas fluviales
  - d) Masas arbóreas naturales
  - e) Matorral / suelo estepario
  - f) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)
  - g) Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

# N P O B

- h) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragónés
  - i) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur
  - j) Montes de Utilidad Pública
  - k) Vías pecuarias
  - l) Árboles singulares
3. La categoría a) corresponde con los espacios ocupados por las láminas de agua del embalse de Mequinenza, del embalse de Caspe II y del embalse de Moros.
  4. La categoría b) corresponde con los humedales naturales representativos de las saladas estacionales, lagunas de aguas dulce permanentes y estacionales, carrizales, etc. Igualmente corresponden a esta categoría aquellas pequeñas balsas naturales o artificiales, pero ya naturalizadas, del municipio de Caspe.
  5. La categoría c) coincide con el corredor ripario entre el ecosistema acuático y el terrestre de los ríos Ebro, Guadalupe y Regallo e integra las riberas fluviales, mejanas, islas y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público de los tres ríos, sotos lineales, islas y el espacio más inmediato, según la Ley de Aguas.
  6. Las categorías d) y e) engloban desde espacios con matorrales halófilos y halonitrófilos propios de sectores endorreicos y suelos salinos, a matorrales de escasa talla y más o menos densos, de escambrón, aliagas, romeros y tomillos, enebros y sabinas, bosques de pino carrasco, repoblaciones forestales, etc.
  7. La categoría f) recoge las áreas delimitadas a propuesta de la Diputación General de Aragón con las denominaciones de 'Monegros', 'Sierra de Vizcuerno', 'Río Guadalupe, Val de Fabara y Val de Pilas', 'Efesa de la Villa' y 'Serreta Negra', presentadas como tal ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).
  8. La categoría g) incluye las áreas delimitadas a propuesta de la Diputación General de Aragón con las denominaciones de 'La Retuerta y Saladas de Sástago' y 'Valcuerna, Serreta Negra y Liberola' que configuran Zonas de Especial Protección para las Aves.
  9. El grupo h) lo integran aquellos espacios municipales recogidos en el Decreto Inicial 346/2003, de 16 de diciembre (BOA 29/12/2003) por la que se dio comienzo a la declaración del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragónés.
  10. El grupo i) lo integran aquellos espacios municipales recogidos en el Decreto 147/2000, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se inicia el procedimiento de aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur (Sector Occidental).
  11. El grupo j) recoge la relación de Montes catalogados de Utilidad Pública del municipio de Caspe.
  12. El grupo k) recoge las vías pecuarias, descansaderos y abrevaderos, que cruzan el municipio de Caspe.
  13. El grupo l) recoge la 'Carrasca del Plano del Águila', incluida mediante Decreto 34/ 2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, en el Catálogo de Árboles Singulares de Aragón.

### 87.2 Desarrollo.

La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante Planes Especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

- a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.
- b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.
- c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

### 87.3 Condiciones de protección del ecosistema natural

1. En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

- a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
- b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:
  - Las roturaciones.
  - La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
  - Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.
3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:
  - a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
  - b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
  - c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:
    - Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
    - La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
    - Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.
  - d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.
7. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

#### 87.4 Protección de suelo estepario

Las estepas son ecosistemas singulares por razones paisajísticas y por la riqueza de su flora y fauna. Se trata de la unidad paisajística que ocupa mayor extensión entre las categorías del suelo no urbanizable especial.

Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de suelo estepario se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación, en caso de vales, y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

#### 87.5 Condiciones específicas de humedales, protección de sotos y riberas; LICs; ZEPAs; PORN y MUP.

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
- Vertidos a cauce público.



- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
  - Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
  - En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.
2. En el suelo no urbanizable de protección de sotos y riberas fluviales queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.  
En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roten zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.
3. En el suelo no urbanizable de protección de humedales y balsas queda prohibido todo tipo de edificación, vallados y construcciones permanentes y/o temporales, que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.  
Se establece una zona de protección de 15 m entorno a todos los suelos de esta clase. Se consideran usos o actividades prohibidas todas aquellas que sean incompatibles con las finalidades de protección de los humedales y balsas que supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el mantenimiento de las citadas zonas, o cualquiera de sus elementos o valores. Con carácter general, no se permitirá ninguna actuación, roturación, tala u otra actividad en el entorno de protección que pueda perjudicar al estado de cualquier elemento natural y/o antropológico de cada humedal o balsa.  
Aquellas actuaciones que se desarrollen en el entorno de protección motivadas por la salvaguarda de intereses generales para la integridad física de personas o cosas y que pudiera producir una afección significativa a los valores que justificaron la catalogación de los humedales y balsas, requerirán autorización del Ayuntamiento de Caspe.
4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como LICs, ZEPAs y zonas de ámbitos PORN quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza.
5. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como LICs, ZEPAs, PORN y Montes de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.
6. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

#### 87.6 Protección de vías pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.  
Las vías pecuarias y los abrevaderos o descansaderos asociados a ellas son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.
2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.
3. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, abrevaderos y descansaderos, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.  
Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.  
En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- Los vallados transversales.
- Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- Actividades extractivas.
- Vertidos de cualquier clase.
- Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las vías pecuarias.

- Las vías pecuarias, descansaderos y abrevaderos que recorren el término de Caspe son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	anchura	longitud
Cañada Real de la Efesa a Gato	75,22 m	25 km
Cañada Real de Tinte Royo	75,22 m	2 km
Cañada Real del Cabezo Mancebo a la Barca	75,22 m	1,5 km
Cañada Real de Valdurrios a Fraga	75,22 m	16 km
Cañada Real de Mequinenza	75,22 m	7,5 km
Cañada Real de Maella	75,22 m	9,5 km
Cañada Real Valdelasfuesas a Civán	75,22 m	7 km
Cañada Real de Masatrigos a Alcañiz	75,22 m	5 km
Cañada Real de Samper	75,22 m	11 km
Cañada Real de Alcañiz	75,22 m	5,5 km
Cañada Real del Suelto de la Condesa	75,22 m	7 km
Cañada Real de Pilón de Hierro a Plano de Espés	75,22 m	5 km
Cañada Real de Valdestrecha a Bujaraloz	75,22 m	3 km
Cañada Real de Chiprana	75,22 m	3,5 km
Colada Val de Brío	15 m	1,25 km
Colada de Fabara	15 m	8 km
Colada de Masatrigos a la Rebalsa	12 m	5,5 km
Cordel Val del Pino a Chiprana	37,5 m	6 km

DESCANSADEROS Y ABREVADEROS	superficie
Descansadero-abrevadero de Almadeques	9 ha
Descansadero-abrevadero de Prado de la Barca	4,5 ha
Descansadero-abrevadero de Mataloperro	5 ha
Descansadero-abrevadero de la Rebalsa del Ebro	4,5 ha
Descansadero-abrevadero de Zurradería	2 ha
Descansadero de Gabardera	4 ha
Descansadero-abrevadero de Balsa de Torres	5 ha
Abrevadero de El Moro	- ha
Descansadero de Valdealdovara	7 ha
Abrevadero del Platero	2 ha

#### 87.7 Condiciones específicas de las especies recogidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón

- Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones, proyectos, obras, etc. en aquellos espacios que incluyan especies, subespecies o poblaciones de flora y fauna silvestres que requieran medidas específicas de protección según el Decreto 49/1995, de 28 de marzo, del Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón y el Decreto 181/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica parcialmente el Decreto 49/1995, de la Diputación General de Aragón.

El listado de especies y categorías en el municipio de Caspe de acuerdo a esta legislación es el siguiente:

	Especie	Categoría
Flora	<i>Ferula loscosii</i>	En peligro de extinción
	<i>Clypeola cyclodonte</i>	De interés especial
	<i>Boleum asperum</i>	De interés especial
	<i>Thymus loscosii</i>	De interés especial
	<i>Riella helicophylla</i>	Sensible a la alteración del hábitat
	<i>Senecio aurícula</i>	Vulnerable
Fauna	Bufo bufo	De interés especial
	Cernícalo primilla	Sensible a la alteración del hábitat
	<i>Emy orbicularis</i>	Vulnerable

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación,

**87.8 Condiciones específicas de los ejemplares recogidos en el Catálogo de Árboles singulares de Aragón**

1. Los árboles incluidos en el Decreto 34/2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Árboles Singulares de Aragón contarán con un entorno de protección que, con carácter general, será como mínimo el mayor de los siguientes valores:

- Círculo alrededor de la base del árbol de radio igual a 1,2 veces la altura del mismo
- Área ocupada por la proyección de copa, ampliado su radio 1,2 veces
- En el caso de arboledas, el entorno de protección se determinará por la superposición de los entornos de cada árbol individual

Se consideran usos o actividades prohibidas todas aquellas que sean incompatibles con las finalidades de protección de los Árboles Singulares y supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el citado ejemplar o ejemplares, o cualquiera de sus elementos o valores.

Con carácter general, no se permitirá ninguna actuación, tala u otra actividad en el entorno de protección que pueda perjudicar al estado vegetativo de los Árboles Singulares.

Aquellas actuaciones que se desarrollen en el entorno de protección motivadas por la salvaguarda de intereses generales para la integridad física de personas o cosas y que pudiera producir una afección significativa a los valores que justificaron la catalogación de los Árboles Singulares, requerirán autorización de la Dirección General competente en materia de biodiversidad.

2. Gozarán del mismo régimen de protección los árboles singulares siguientes:
- Carrasca de la Fuente de los Chorros y enredadera asociada a la misma.
  - Magnolio del huerto de la residencia de Ancianos Desamparados "Santa María la Mayor".

**Art. 88 Protecciones sectoriales complementarias**

**88.1 Protección del corredor ribereño y llanuras de inundación**

1 Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2 A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

- a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de de servidumbre para el uso



- público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.
- c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.
- 3 El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua. Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.
- Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas.
- Igualmente se estará a lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.
- 4 La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.
  - 5 En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
    - a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
    - b) Extracciones de áridos.
    - c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
    - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

El petionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.
  - 6 La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

**CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL:**

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJE. ENTRETENIMIENTO O Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Superficies agua permanente	SI					SI	SI			SI	
Humedales/balsas	SI										
Cauces y riberas fluviales	SI	(1)									
Masas arbóreas naturales	SI	(1)								SI	
Matorrales / suelo estepario	SI	(1)	(1)							SI	
LIC	SI	(1)									
ZEPA	SI	(1)									
PORN Monegros y Bajo Ebro	SI	(1)	(1)							SI	
PORN Zonas Esteparias Monegros Sur	SI	(1)	(1)							SI	
Montes de Utilidad Pública	SI	SI	(1)			SI				SI	
Vías pecuarias	SI					SI	SI				
Árboles singulares	SI										

a. Se permiten los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU como usos tolerados mientras subsistan.

**Art. 89 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario**

**89.1 Definición y áreas**

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en la categoría 'Explotaciones agrícolas extensivas'.

**89.2 Explotaciones agrícolas extensivas**

- 1 Esta categoría recoge aquellos espacios caracterizados por la linealidad de su parcelación y la eliminación de cualquier traza de vegetación incluso entre lindes. Se trata de espacios agrícolas altamente productivos, que obedecen a prácticas industriales, con elevados grados de tecnificación y modernos tratamientos fitosanitarios y de riego. Sirve de nexo de unión entre los espacios agrícolas de secano y matorrales en distintas zonas del municipio de Caspe, especialmente en la margen izquierda del embalse de Mequinzenza.
- 2 Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las explotaciones agrícolas extensivas se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, si bien se permiten los usos agrícolas en general.  
Los usos de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:
  - a) En general no se permiten las actividades extractivas. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a la protección del regadío en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.
  - b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.
- 3 En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación por arroyada superficial en los lugares cartografiados y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con dicho riesgo.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEJ. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y/o tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Explotaciones agrícolas extensivas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

**Art. 90 Protección del patrimonio cultural en el medio rural**

1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Normalmente dichos elementos se incluyen en el catálogo del PGOU.
2. Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos.
3. Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

**Art. 91 Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias**

En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación. Comprende los siguientes suelos:

- Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas
- Protección del sistema general de comunicaciones
- Protección del sistema general de comunicaciones rurales
- Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial
- Protección de riesgos naturales singulares: escarpes inestables
- Servidumbres

**1. Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas**

- 1.1 En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

- 1.2 En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
- El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
  - En los terrenos delimitados por el plan en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
  - En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.
  - Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.
- 1.3 Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:
- 1ª Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:
- 1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).
  - 1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.
  - 1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitarla preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.
- 2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- 3ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
- 4ª.- Parte de los terrenos afectados por el PGOU se encuentran, previsiblemente, en zona inundable (avenida de 500 años), por lo que se recuerda la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.
- 5ª.- Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:
- 5.1.- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.
  - 5.2.- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.
  - 5.3.- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:
    - Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

- b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
  - c) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.
2. **Protección de la red de caminos rurales.**
- 2.1 El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.
  - 2.2 En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
    - a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
    - b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
    - c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.
  - 2.3 Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:
    - o vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
    - o edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado
  - 2.4 Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales, además de las vías pecuarias, del término municipal son los siguientes:
    - Camino de Samper a Caspe
    - Camino del Regallo
    - Camino de Pallaruelo
    - Camino de Chiprana
    - Camino de Alcañiz
    - Camino Viejo de Alcañiz
    - Camino Alto
    - Camino del Civán
    - Camino del Val del Pino
    - Camino de la Val de Galiana
    - Camino de Tejedera
    - Camino de la acequia Principal
    - Camino del Puente
    - Camino de Zaragoceta
    - Camino de Caspe a Fabara
    - Camino Rimer
    - Camino de la Sierra
    - Camino Masatrigos
    - Camino de la Herradura
    - Camino del Soto de la Barca
    - Camino de Valdealdobara
    - Camino de Valdurrios
    - Camino de la Vuelta de la Magdalena
    - Camino de Caspe a Vástago
    - Camino de la Barca de Chiprana
    - Camino de Ilesa
    - Camino de Bujaraloz
    - Camino de Valdurrios a Fraga
    - Camino de Valdelasfuesasas
3. **Protección de la red de senderos turísticos.**
- 3.1 Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para los senderos, de acuerdo al Decreto 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los senderos de Aragón que revisten la condición de recursos turísticos, y la Orden de 31 de octubre de 2013, del Consejero de Economía y Empleo, por la que se regula la clasificación y el reconocimiento de la especialización de los senderos turísticos de Aragón.
  - 3.2 La clasificación de los senderos en función de su uso observará las siguientes categorías:

- a) Senderos turísticos de uso preferentemente pedestre, de acuerdo con las modalidades de Senderos de Gran Recorrido (GR), Senderos de Pequeño Recorrido (PR) y Senderos Locales (SL).
  - b) Senderos turísticos de uso preferentemente ciclista
  - c) Senderos turísticos de uso preferentemente ecuestre
- 3.3 Los senderos siguientes se consideran integrantes del Sistema General:
- PR-Z San Marcos
  - PR-Z-151 La Carrasca
  - PR-Z-152 Bajo Guadalupe
  - PR-Z-153 Zaragoceta-Miraflores
  - PR-Z-154 Zaragoceta-Maella
  - Etapas 32 y 33 del GR-99 Camino Natural del Ebro
  - Parte de las etapas Fabara-caspe y Caspe-Escatrón del Camino Jacobeo del Ebro
  - SL-1 Vuelta a Santa Quiteria
4. **Suelos que presentan riesgos naturales singulares (zonas inundables por escorrentía superficial y escarpes inestables).**
- 4.1 En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación:  
Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.
- 4.2 Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.
- 4.3 Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.
- 4.4 En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.
- 4.5 En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial y de inestabilidad de escarpes se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.
5. **Régimen en lugares próximos a carreteras.**
- 5.1 Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).
- 5.2 Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).
- 5.3 Se definen las siguientes zonas de protección:
- a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.  
Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.  
  
En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.  
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.
  - b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.  
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad





vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

- d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas

25 m. en carreteras de la Red Nacional.

100 m. en las variantes o carreteras de circunvalación de la Red Nacional que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante.

18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.

50 m. en las variantes de carreteras autonómicas aragonesas.

15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta. Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

- e) Para los instrumentos de desarrollo del PGOU y para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo a su aprobación o al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

**6. Régimen en lugares próximos a vías férreas.**

- 6.1 Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s./Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.

- 6.2 Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]



Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

6.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) **Dominio Público:** constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.  
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- b) **Zona de protección:** constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea.  
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.
- c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- d) **Límite de edificación:** a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista.  
Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, las cuales requieren autorización del ADIF. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

7. **Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE nº 310 de 27/dic/2013), y en su normativa de desarrollo.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07 "Líneas aéreas con conductores desnudos", que regula estos aspectos.

8. **Protección de gasoducto.**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (BOE nº 241 de 8/10/1998), y en su normativa de desarrollo.

Por el término municipal discurren las siguientes infraestructuras gasistas:

- Gasoducto "Barcelona-Valencia-Vascongadas" ('Enagas Transporte S.A.U.')
- Gasoducto "Castelnou-Fraga-Tamarite de Litera" ('Enagas Transporte S.A.U.')
- "Duplicado del Gasoducto Castelnou-Tivissa" ('Enagas Transporte S.A.U.')
- Gasoducto "Caspé-Teruel" ('Redexis Gas Transporte S.L.')

Asimismo, en el documento "Planificación de los Sectores de Electricidad y Gas 2008-2016" aprobado con fecha 30/may/2008 por el Consejo de Ministros, figura el gasoducto denominado "Ramal a Caspe" ('Redexis Gas Transporte S.L.')

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

TERRENO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2 m.		Entre 2 y 3,5 m.



Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

- Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

9. **Servidumbres aeronáuticas.**

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

**CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS SUJETOS A PROTECCIONES SECTORIALES COMPLEMENTARIAS:**

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Infraestructuras hidráulicas	SI	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
Caminos rurales	SI										
Zonas inundables por escorrentía superficial	SI										
Escarpes inestables	SI										
Carreteras						SI	SI				
Vías férreas	SI					SI					
Líneas AT	SI					SI					
Gasoducto	SI					SI					

1. En los terrenos delimitados por el PGOU en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario, etc...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo las específicamente autorizadas por el Organismo correspondiente.

**Sección 3ª: Suelo no urbanizable genérico (SNUG).**

**Art. 92 Definición.**

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas u otros vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.
2. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
3. Se distinguen las siguientes zonas:
  - o Regadío
  - o Común
  - o Sistema General de Equipamientos

Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

4. Zona de regadío  
Se califica como zona de regadío la zona que queda delimitada por los terrenos aptos para el cultivo entre la acequia Principal, la margen derecha del embalse de Mequenza y la margen izquierda del río Guadalope. Conservar estas zonas, donde se mezclan espacios de huerta y otros regadíos, es fundamental para mantener la capacidad de producción agrícola, gozar del beneficio ecológico de un gran espacio verde que mejora la calidad del aire y del paisaje, ofrecer productos frescos y de calidad y ser soporte de numerosas actividades recreativas, deportivas y educativas demandadas por la sociedad urbana caspolina. En esta zona se permiten los usos agrícolas en general. El resto de usos existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:
  - o No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el momento de la aprobación del PGOU, las cuales podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.
  - o De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.

En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del



riesgo de inundación (si bien están muy mitigados por los embalses de Mequinzena y Caspe II, pero sin regular para el río Regallo y el Barranco de la Villa y tributarios), con la debida justificación y las medidas adoptadas en relación con él.

**Art. 93 Régimen.**

1. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
  - o las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente
  - o uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo
  - o las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (TR-LUA-36) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos (TR-LUA-35):
  - o Las que puedan considerarse de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.
  - o Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

El porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable no podrá ser superior al cien por cien (100%), debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras. (TR-LUA-35)

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SNUG:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Regadio	SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI		SI	SI
Común	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

**CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ).**

**Sección 1ª: Disposiciones comunes.**

**Art. 94 Definición.**

1. De conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural, el PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos para los que se prevé su posible transformación a través de su urbanización, mediante Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.
2. El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado en sectores de urbanización prioritaria, y suelo urbanizable no delimitado, al que se el régimen del suelo no urbanizable genérico [TR-LUA-34 a 36] en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial. La concreta ubicación de ambas categorías se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes.
3. En suelo urbanizable delimitado (SUZ/D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
  - o delimitación de los sectores para su desarrollo en Planes Parciales
  - o condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores
  - o desarrollo de los sistemas generales adscritos
  - o trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
  - o asignación de intensidades y usos globales a los diferentes sectores
  - o aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUZ/D
  - o sistemas de actuación previstos

4. En suelo urbanizable no delimitado (SUz/ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
  - o criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades
  - o sistemas generales adscritos
  - o trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
  - o indicación de intensidades y usos globales
  - o normas de protección hasta tanto se proceda a su delimitación y desarrollo

**Art. 95 Desarrollo del suelo urbanizable.**

1. El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y TR-LUA 51 a 60.

El plazo máximo para la transformación del SUz será de 20 años desde la aprobación definitiva del PGOU.

2. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar el suelo urbanizable es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (TR-LUA) con arreglo al procedimiento regulado en el art. 17 de las presentes Normas.
3. En tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el PGOU o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón, aplicándose el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.
4. En suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del Plan Parcial, instrumentos de gestión y Proyecto de Urbanización correspondientes, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados y con los efectos expresados en TR-LUA-236.
5. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el PGOU, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad [TR-LUA-29.3].
6. En suelo urbanizable no delimitado, cualquier interesado en promover la urbanización podrá plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que se pretenda, fundada en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el PGOU y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del mismo [TR-LUA-26.1]
7. Con arreglo a TR-LUA-40.f, el plazo máximo para la transformación del SUz (ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de los diferentes sectores) será de 20 años desde la aprobación definitiva del PGOU.
8. Los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, estarán sujetos a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón / BOA nº 125 de 1/ jul/2009), o disposiciones que lo sustituyan.

**Art. 96 Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

- o suelo destinado a sistemas generales adscritos
- o suelo destinado al sistema viario local
- o suelo destinado al sistema de espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público
- o suelo destinado al sistema de equipamiento comunitario de dominio y uso público
- o 10% del aprovechamiento medio (LUA-29).

**Art. 97 Reserva mínima para vivienda protegida.**

De conformidad con el art. 5 de la Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda, en suelo urbano no consolidado (SU-NC) y en suelo urbanizable (SUz-D y SUz-ND) de carácter residencial, se establece una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista. La localización de dicha reserva mínima deberá incluirse obligatoriamente en el Plan Parcial, y en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

**Art. 98 Condiciones materiales de la ordenación**

1. En la ordenación de los sectores, delimitados o por delimitar, se cuidará la continuidad de la misma respecto al resto de suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad

compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin, se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

2. Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto a las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

#### Sección 2ª: Suelo urbanizable delimitado (SUZ-D).

##### Art. 99 Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se fija para cada sector.
2. De conformidad con el art. 40 del RPUA, en atención a las circunstancias concurrentes, se ha establecido la unidad como coeficiente de homogeneización de todos los usos y tipologías admitidos; así como de ponderación de sector.

##### Art. 100 Sectores de suelo urbanizable delimitado.

El suelo urbanizable delimitado (SUz/D) del PGOU comprende dos sectores de uso residencial:

- o Sector "A": uso predominante residencial.
- o Sector "Recinto Ferial": uso predominante equipamiento y residencial.

##### 1.1 Sector residencial "A":

Uso predominante residencial.

Superficie del sector: 78.010,09 m<sup>2</sup> + SG(ads) [17.129,03 m<sup>2</sup> Equipamiento docente Chiprana-Batán]

Aprovechamiento medio: 0,8 (s/. sector, sin SG/a)

Densidad global: 50 viv/ha

Edificabilidad bruta máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (s/. sector, sin SG/a)

Número máximo de viviendas: 390

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- sistemas generales adscritos: 17.129,03 m<sup>2</sup> de Equipamiento docente Av. Chiprana – Cº. Batán
- localización de sistema local de equipamientos junto a Av. Chiprana
- estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo
- 30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL
- Sistema de actuación: cooperación

Desarrollo:

- Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

##### 1.2 Sector "Recinto Ferial".

Uso predominante equipamiento y residencial.

Superficie del Sector: 54.491,70 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio: 0,5186 (con coeficientes iguales a 1)

Densidad global: 32,50 viv/ha

Edificabilidad bruta máxima: 0,5186 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (s/. sector)

Número máximo de viviendas: 177 (68 unifamiliares y 109 colectivas)

Viviendas protegidas: superficie edificable máxima 14.500 m<sup>2</sup> (109 viviendas colectivas)

Sistema de actuación: directa por cooperación (convenio)

El PGOU incluye la ordenación pormenorizada del sector, que se define en la Ficha correspondiente, con parámetros equivalentes a los del Plan Parcial anulado por la Sentencia del TSJA (cuyo fallo remite a error de carácter formal en la tramitación, y en ningún caso es relativo al contenido del mismo).

Cesiones (76,731%):

- Espacios Libres y Zonas Verdes: 9.038,37 m<sup>2</sup>
- Equipamiento polivalente: 19.850,60 m<sup>2</sup> / edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Viarios: 10.498,05 m<sup>2</sup>
- Aparcamiento uso público: 2.425 m<sup>2</sup> (194 plazas en suelo público)
- Total cesiones: 41.812,02 m<sup>2</sup>.

Zonas (23,269%):

- MAINR/MAIND (A2): 5.800 m<sup>2</sup> (109 viviendas colectivas)
- MAINR (B): 6.879,68 m<sup>2</sup> (68 viviendas unifamiliares)

Desarrollo:

- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

### Sección 3ª: Suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND).

#### Art. 101 Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado y condiciones para la delimitación de sectores.

1. El PGOU establece diversos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, a saber:
  - Ambito "B": uso predominante residencial.
  - Ambito "S2/Carasol": uso predominante residencial unifamiliar.
2. Cualquier interesado en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrá plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que se pretenda en dicha clase de suelo. La memoria de la consulta deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el PGOU y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.  
El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - a. Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.
  - b. Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.
  - c. Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.
  - d. Estudio Geotécnico que acredite la adecuación de los terrenos para la edificación
 El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante la urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:
  - a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.
  - b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación en debida forma de la solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la delimitación y transformación.  
En todo caso, se estará a lo dispuesto en TR-LUA-26.
3. La delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUZ-ND deberá incluirse en los correspondientes Planes Parciales, e indicará los sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.
4. Criterios para la delimitación de sectores:
  - En general, no se admitirán sectores residenciales de superficie inferior a 4 ha, que se considera la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.
  - Los límites de sectores se trazarán siguiendo sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.), e incluirán la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU como sistemas generales adscritos
  - La ordenación de sectores residenciales no podrá superar los límites máximos de edificabilidad (superficie construida por hectárea) y densidad que se señalan para cada ámbito.
  - En los ámbitos de SUZ-ND, el aprovechamiento medio del sector, a determinar por el Plan Parcial correspondiente, no podrá superar al aprovechamiento medio del SUZ-D. En la Memoria deberá quedar convenientemente justificada, la utilización para su cálculo tanto de los coeficientes de usos y tipologías como de ponderación del sector, en los términos fijados por TR-LUA-125-126 y 128 a 130, RPUA-40, y el presente PGOU.

#### Art. 102 Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado.

##### 1.1 Ámbito "B" (residencial):

Uso predominante residencial.

Superficie del ámbito: 74.855,07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad bruta máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (s/. sector)

Densidad máxima: 30 viv/ha

Número máximo de viviendas: 224

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo
- localización de sistema local de verde público
- 30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL
- Sistema de actuación: cooperación

- Desarrollo:
- Delimitación de sectores
  - Plan Parcial
  - Proyecto de Reparcelación
  - Proyecto de Urbanización
- 1.2. Ámbito “S2/Carasol” (residencial unifamiliar).  
 Uso predominante residencial unifamiliar.  
 Superficie del ámbito: 50.775,64 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad bruta máxima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (s/. sector)  
 Densidad máxima: 20 viv/ha  
 Número máximo de viviendas: 102
- El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:
- estructura viaria coincidente con caminos; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo
  - 30% del aprovechamiento residencial destinado a viviendas protegidas
- Determinaciones indicativas:
- Parcelas de organización libre 400 m2 (POL/400)
  - Sistema de actuación: cooperación
- Desarrollo:
- Delimitación de sectores
  - Plan Parcial
  - Proyecto de Reparcelación
  - Proyecto de Urbanización

**CAPÍTULO VI. SISTEMAS.**

**Sección 1ª: Disposiciones generales.**

**Art. 103 Definición.**

1. Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.
2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

**Art. 104 Actuación.**

1. Los suelos destinados a sistemas generales por el PGOU, cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUz/D o SUz/ND), se obtendrán [TR-LUA-188] mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible, o mediante ocupación directa asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias [TR-LUA-191 a 193], o mediante expropiación forzosa [TR-LUA-194 a 200].

En el caso de los Sistemas Generales adscritos, al prevalecer razones de interés público por el objeto de su calificación, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación forzosa, para la posible ejecución de los mismos con anterioridad al desarrollo de los suelos a los que están adscritos.

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, verde, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (SUz/D y SUz/ND) o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.
3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.
4. El PGOU admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.
5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por TR-LUA-199.
6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.



**Sección 2ª: Sistema viario.**

**Art. 105 Definición.**

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.
2. La red viaria básica y la red secundaria tienen por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y están constituidas por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

**Art. 106 Tipos de vías.**

Se establecen los siguientes tipos de vías:

- a) Carreteras (red arterial).  
Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).  
Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA nº 150 de 30/dic/1998), y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Aragón (BOA nº 96 de 6/ago/2003).  
En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:
  - 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas
  - 25 m. en carreteras de la Red Nacional.
  - 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
  - 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.
- b) Red básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.
- c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.
- d) Red de acceso a las edificaciones. Son viales de simple acceso y que no permiten el paso a través.
- e) Red peatonal. Son viales destinados a tráfico peatonal permanentemente o, mediante restricciones al tráfico rodado (control de horas de carga y descarga, tarjetas de residentes, etc.).
- f) Vías pecuarias (cabañeras).  
Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995) y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).  
Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

Anchura de las cabañeras:

VÍAS PECUARIAS	anchura
Cañada de la Efesa a Gato	75,22 m
Cañada de Tinte Roy	75,22 m
Cañada del Cabezo Mancebo a la Barca	75,22 m
Cañada de Valdurrios a Fraga	75,22 m
Cañada de Mequinenza	75,22 m
Cañada de Maella	75,22 m
Cañada Valdelasfuesas a Civán	75,22 m
Cañada de Masatrigos a Alcañiz	75,22 m
Cañada de Samper	75,22 m
Cañada de Alcañiz	75,22 m
Cañada del Suelto de la Condesa	75,22 m
Cañada de Pilón de Hierro a Plano de Espés	75,22 m
Cañada de Valdestrecha a Bujaraloz	75,22 m
Cañada de Chiprana	75,22 m
Cordel Val del Pino a Chiprana	37,86 m
Colada Val de Brío	15 m
Colada de Fabara	15 m
Colada de Masatrigos a la Rebalsa	12 m

- g) Senderos turísticos.  
Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para los senderos, de acuerdo al Decreto 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los senderos de Aragón que revisten la condición de recursos turísticos, y la Orden de 31 de octubre de 2013, del Consejero de Economía y Empleo, por la que se regula la clasificación y el reconocimiento de la especialización de los senderos turísticos de Aragón.

Los senderos siguientes se consideran integrantes del Sistema General:

- PR-Z San Marcos
- PR-Z-151 La Carrasca
- PR-Z-152 Bajo Guadalupe
- PR-Z-153 Zaragoceta-Miraflores
- PR-Z-154 Zaragoceta-Maella
- Etapas 32 y 33 del GR-99 Camino Natural del Ebro
- Parte de las etapas Fabara-caspe y Caspe-Escatrón del Camino Jacobeo del Ebro
- SL-1 Vuelta a Santa Quiteria

**Sección 3ª: Sistema ferroviario.**

**Art. 107 Determinaciones.**

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.
2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.
3. Se adscriben a este Sistema, parte de los terrenos que el Plan califica como Centro de Intercambio Modal.
4. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes en la línea Zaragoza-Barcelona por Lérida. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan.
5. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio Público: constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.  
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- b) Zona de protección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea.  
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

- c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- d) Límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista.  
Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, las cuales requieren autorización del ADIF. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

#### Sección 4ª: Sistema de espacios libres.

##### Art. 108 Definición y clasificación.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.
2. Se distingue entre sistemas generales o “parques públicos”, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o “jardines públicos”, que están al servicio directo de un área o sector.
3. Comprende también la categoría de “espacios libres privados de uso público” (ELP-UP), en los que expresamente se considera compatible el dominio privado con el uso público, que forman parte del sistema local.

##### Art. 109 Determinaciones.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines, zonas deportivas públicas, y espacios libres privados de uso público -ELP-UP) se fija en suelo urbano.  
En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización de sistemas locales con carácter vinculante o indicativo (no vinculante).  
En suelo no urbanizable especial se localizan espacios destinados al sistema general.
2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
  - o ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
  - o altura máxima: 7 m
3. En los espacios libres privados de uso público (ELP-UP) solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, quedando prohibida la edificación.
4. Los terrenos de particulares que el PGOU califica como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Especial.
5. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

#### Sección 5ª: Sistema de equipamiento comunitario.

##### Art. 110 Definición y clasificación.

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).
2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:
  - a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
  - b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
  - c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

- d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
- e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.
- f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

**Art. 111 Determinaciones.**

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento. En suelo urbanizable se determina en algunos casos la adscripción de equipamientos del sistema general; los estándares aplicables para sistemas locales son los fijados por LUA y RPUA, si bien el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local. En suelo no urbanizable genérico se localizan espacios destinados al sistema general de equipamiento.
2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

**TITULO V.**

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

**CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.**

**Art. 112 Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.**

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Caspe, al conjunto de bienes sociales y económicos que constituye la identidad histórica de la población, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el patrimonio arquitectónico y ambiental, y el patrimonio social y económico (Art. 46 de la Constitución Española en relación con el art 2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en adelante LPCAr).
2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico, el acervo de yacimientos y restos arqueológicos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables.
3. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:
  - a) Edificios y conjuntos de interés local, provincial o nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo (grados I y II).
  - b) Edificios, elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada e incorporados al Catálogo (grado III).
  - c) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruinas innecesarias, mediante su protección genérica.
4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos clases, usos y actividades populares y económicas, que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, o marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

**Art. 113 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.**

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma, deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos, serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición, o reedificación del mismo.
2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales, actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, mercados ambulantes, y otros fenómenos que caracterizan

los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan.

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.
4. Para la demolición de un edificio catalogado, o parte de él, será preciso declarar en ruina la totalidad o las partes del mismo que los justifiquen técnicamente, no siendo motivo suficiente de su demolición el menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.
5. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. Para la determinación las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos Municipales, asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las intervenciones en "bienes catalogados del patrimonio cultural aragonés" precisan de autorización por el Director General de Patrimonio Cultural (s/. art. 51 de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés).

## CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

### Sección 1ª. Catálogo y clasificación de yacimientos y restos arqueológicos, edificios, conjuntos y elementos.

#### Art. 114 Clasificación del Patrimonio Cultural.

Se establecen dos niveles de clasificación del Patrimonio Cultural, en función de su interés de conservación individualizada o genérica.

- Patrimonio Catalogado.
- Patrimonio No Catalogado.

#### Art. 115 Patrimonio Catalogado.

1. De acuerdo con RPUA-56 se crean los **Catálogos** del 'Patrimonio Arqueológico' y del 'Patrimonio Arquitectónico' de inmuebles a conservar, como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del Municipio de Caspe a todos sus efectos administrativos y fiscales.
2. Se entiende por Patrimonio Catalogado, al conjunto de yacimientos y restos arqueológicos, e inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación por grados:
  - o **Grado I. Protección integral:** Incluye los yacimientos y restos arqueológicos, y aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
  - o **Grado II. Protección estructural:** Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ó ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hayan, deben ser conservados con tratamientos específicos, para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.
  - o **Grado III. Protección ambiental.** Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.  
Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y

materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

3. En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados o a su entorno de protección, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.
4. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.
5. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.
6. Se prohíben, y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

#### **Art. 116 Patrimonio No Catalogado.**

1. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental No Catalogado, al conjunto de inmuebles, espacios no construidos, o elementos, sometido a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación o intervención.
2. Este Patrimonio No Catalogado, según el nivel restrictivo de las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:
  - a) Edificios o elementos normales. Afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las Normas Generales de Edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales precedentes.
  - b) Edificios o elementos impropios. Considerados “fuera de ordenación”, bien con carácter sustantivo por afectar a sistemas (viarío, espacios libres, equipamientos), o bien con carácter adjetivo por poseer elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, etc.), que sin dejar fuera de ordenación todo el edificio requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.
3. El Patrimonio No Catalogado estará igualmente sometido por principio, a las Normas Generales de Conservación de los edificios y usos, y por ello no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición o derribo de sus bienes.

#### **Sección 2ª: Clasificación de las intervenciones.**

##### **Art. 117 Tipos de obras e intervenciones.**

1. Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:
  - 1º Conservación.
  - 2º Restauración. Reconstrucción integral.
  - 3º Rehabilitación.
  - 4º Reestructuración.
  - 5º Reconstrucción elemental.
  - 6º Obra de nueva planta.
2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciales son:
  - a) Estructuras resistentes.
    - a.1) Portantes. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).
    - a.2) Sustentantes. La estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).
  - b) Cerramientos.
    - b.1) Exteriores. Fachadas y medianerías no resistentes.
    - b.2) Interiores. Tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.
  - c) Instalaciones.
    - c.1) Menores. Agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.

- c.2) Mayores. Elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.
  - d) Acabados o remates. interiores y exteriores.  
Tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.
3. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados. según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo. tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble, dependiendo del estado variable de cada edificación en concreto, de la categoría o grado de catalogación que se le adscriba en el presente Plan, y de la inspección que haya de llevarse a cabo en dicha edificación, para que se determine un tipo u otro de obras de intervención dominante o particularizada.

**Art. 118 Conservación.**

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-254 y sigs.).
2. Dentro del deber de conservar se engloban dos tipos de obras o intervenciones:
  - a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.
  - b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados.
3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones, que en conjunto motivan su catalogación.

**Art. 119 Restauración. Reconstrucción integral.**

1. Se trata de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.
2. Se distinguen dos niveles de intervención:
  - a) Restauración.  
Labores de intervención, con estrictos criterios científico, tendentes a la investigación del edificio para devolverle a su más íntegra estructura y aspecto originales, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales claramente diferenciados para su reconocimiento. Llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.
  - b) Reconstrucción íntegra. Caso extremo de edificio catalogado en categorías de primer o segundo grado, pero en ruina inminente, o que debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores.  
Para la reconstrucción se aplicarán o bien las técnicas científicas de la restauración, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obra para su despiece o demolición cautelar, o bien las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos, exteriores e interiores, o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.



En ambos casos, las únicas aportaciones admisibles serán las de los auxiliares de acabado propios de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

**Art. 120 Rehabilitación.**

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.
2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se admiten distintos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.
  - a) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas.
  - b) Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas, que no alteren la tipología espacial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.
  - c) Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
  - d) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
  - e) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o llueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
  - f) En cualquier caso, deberán guardarse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico. En especial, serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.
  - g) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

**Art. 121 Reestructuración.**

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras externas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores ya sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.
2. Dentro de este tipo de intervenciones, se engloba la sustitución con mantenimiento de fachada, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas Municipales, y su estado sea ruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando esta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento, pisos nuevos y ampliaciones, según las Ordenanzas lo autoricen, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

**Art. 122 Reconstrucción Elemental.**

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del volumen existente, incluso la posibilidad de demolición o sustitución total o parcial, del edificio, incluidas fachadas.
2. La Reconstrucción Elemental afecta a edificios catalogados de tercer grado (ambiental), y no catalogados, cuando su interior no reviste especial interés. En este caso debe realizarse una reedificación aproximada o substancialmente igual a la preexistente demolida total o parcialmente, pero reproduciendo los elementos sustantivos de la fachada y el volumen exterior envolvente, sin aumento de aprovechamiento ni altura, ni alteración de perfiles cuando el Plan no lo permita, aceptándose mayor libertad de distribución interior, y en caso de que el Plan lo autorizase aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones, según el grado y determinaciones señaladas para cada edificio en concreto.

**Sección 3ª. Compatibilización de las intervenciones según grados de protección.**

**Art. 123 Determinación de las obras precisas de intervención.**

1. Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:
  - a) El grado de protección asignado al edificio en Catálogo, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras pro puestas y sus alternativas.



- b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa por los Servicios Técnicos Municipales.
  - c) Las Ordenanzas de aprovechamiento aplicables.
2. Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:
- a) Presentación de los documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas.
  - b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c siguiente, o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección excavación o examen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico, y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren.
  - c) Los Servicios Técnicos emitirán la Cédula de Calificación Urbanística e informe proponiendo las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados.
  - d) Con estos informes y determinaciones, se podrá proceder a la formulación del Anteproyecto o Proyecto de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen, o crean de nueva planta.

**Art. 124 Documentación para la información del edificio.**

1. Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada grupo de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del Patrimonio Arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán, según el grado de protección, con arreglo al siguiente listado:
- Planos de información del estado actual.
    - a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.
    - b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:50.
    - c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.
    - d) Planos de las zonas libres, jardines, patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, fuentes, tipo de aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala 1: 100.
    - e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimiento, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.
    - f) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
  - Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible con referencia a:
    - a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
    - b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
    - c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Caspe.
  - Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachada, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.
1. A los Planos y Documentos Técnicos preceptivos del Anteproyecto, Proyecto Básico o del Proyecto de Ejecución propuesto, se acompañarán las fotografías, foto-montajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala, e integración con el ambiente urbano.
2. Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar cualquier tipo de los documentos señalados en el nivel de Anteproyecto.

**Art. 125 Intervenciones compatibles en edificios catalogados.**

1. Patrimonio Catalogado:
- Protección Integral:
- Conservación.
  - Restauración o reconstrucción integral.
  - Rehabilitación condicionada.
- Protección estructural:
- Conservación.
  - Restauración o reconstrucción integral.
  - Rehabilitación.

Protección Ambiental:

- Conservación.
  - Restauración o reconstrucción integral.
  - Rehabilitación
  - Reestructuración
  - Reconstrucción de elementos
  - Reconstrucción elemental
2. Será condición necesaria la presentación de un Anteproyecto o Proyecto, que será supervisado por los Servicios Técnicos Municipales, quienes, en todo caso tras efectuar inspección "in situ", emitirán informe en el que se determinarán, razonada y fundamentadamente, el tipo de actuaciones admisibles. Se dará audiencia al promotor o propietario, quien podrá exponer sus argumentos también razonada y fundamentadamente. Visto el expediente completo se resolverá y comunicarán definitivamente las actuaciones admisibles. La determinación definitiva de las intervenciones admisibles, se hará conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención necesarias en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse, dependiendo de las obras que los Servicios Técnicos Municipales informen que sean necesarias y de las limitaciones que se impusieran a las obras admisibles.
  3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio, como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.
  4. En todo edificio catalogado en cualquier grado o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al grado precedente en el orden de mayor a menor conservación.
  5. La catalogación de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico recogida en este Plan con arreglo al grado que se asigna a cada edificio, no confiere por principio el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen indicativamente para cada nivel, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes, la determinación de las obras admisibles. Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural, podrá incoarse el oportuno expediente de protección en los términos fijados por la LPCA según el grado de interés del hallazgo, siéndole de aplicación, provisionalmente, el régimen previsto en la misma.

**Art. 126 Intervenciones en edificios de protección integral (GRADO I).**

1. Las obras necesarias, serán las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.
2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización, o incluso reconstrucción integral, según cada edificio y estado de sus elementos o partes, siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.
3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus con secuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y solo con los métodos y cautela de la restauración.
4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el art. 124, extremando su elaboración y su obtención historiográfica, en archivos, bibliotecas y museos.

**Art. 127 Intervenciones en edificios de protección estructural (GRADO II).**

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración o reconstrucción integral.
2. Solo se permitirán como admisibles obras parciales tendentes a la rehabilitación, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes.
3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el grado I precedente.

**Art. 128 Intervenciones en edificios de protección ambiental (GRADO III).**

1. Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles (fachadas, cubiertas, patios, etc.), que han motivado su catalogación, sin perjuicio de que la inspección del inmueble aconsejara la restauración o rehabilitación de otros elementos significativos interiores o no visibles.
2. Serán obras admisibles todas las demás referidas, incluso la demolición y reconstrucción fidedigna o elemental de la fachada del edificio, sometidas a su previa autorización en cada caso.
3. La documentación exigible será la del art. 124. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales.

**Art. 129 Intervenciones en edificios o elementos impropios.**

1. Cuando el edificio estuviese en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en TR-LUA-82 y en el Capítulo II del título VI de estas Normas Urbanísticas.
2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo de las presentes, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él (TR-LUA-82, TR-LUA 214 y TR-LUA 255).

### CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

#### Art. 130 Tratamiento de elementos visibles.

1. En aplicación de TR-LUA-255, el Alcalde podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
  - a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
  - b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostamiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.  
Se prohíben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

#### Art. 131 Protección del patrimonio arbóreo.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de título habilitante urbanístico al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a TR-LUA-214 y 225 a 230.
2. Toda solicitud de título habilitante urbanístico para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.  
El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en el propio título habilitante urbanístico.
3. Queda prohibido el arranque, la tala, el corte y cualquier clase de daños a los árboles "singulares".
4. Cuando, previa petición razonada y documentada del solicitante, se acuerde lo inevitable del arranque o tala de algún árbol no singular, se estará a lo siguiente:
  - a) Por cada árbol que deba arrancarse, deberán reponerse el número de ejemplares de la misma especie que a continuación se detalla, en el lugar y condiciones indicadas por los Servicios Municipales. Tal condición podrá ser sustituida por el ingreso, en la Depositaria del Ayuntamiento, de la cantidad económica a que ascienda tal actuación, destinada a la partida presupuestaria destinada a la adquisición de árboles y plantas.
  - b) Valoración. Independientemente de la singularidad y circunstancias que puedan concurrir en cada árbol concreto, la valoración se realizará sobre la circunferencia del árbol, medida a 1,30 m del suelo, y de forma genérica se estará a la siguiente valoración mínima:
    - árboles de hasta 20 cm: 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
    - árboles de hasta 40 cm: 5x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
    - árboles de hasta 60 cm: 10x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
    - árboles de más de 60 cm: se estará en cada caso a la valoración concreta de la actuación, no siendo ésta nunca inferior al valor de 50 árboles de circunferencia de 20 cm
5. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

#### Art. 132 Criterios y condiciones para las obras de urbanización.

1. En los Proyectos de Obras Ordinarias y de Urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:
  - a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.
  - b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

- c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.
  - d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.
2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
  3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).
  4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.
  5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.
  6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo “soterrado”.
  7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.
  8. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.
  9. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.
  10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 l/min. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.

11. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).
12. La normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente (s/. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones).

#### **Art. 133 Vertidos a la red de alcantarillado.**

1. Vertidos a la red de alcantarillado.  
De forma general, queda prohibido verter directamente a la red 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 solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, 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:
    1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
    2. 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.
    3. Sustancias que, por sí 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) Radionucleidos 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; solo 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. 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 (uds 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.
3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas. Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.



4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.  
 Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico deberán contar con permiso y cumplir las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.  
 Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua y acequias.  
 Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.  
 En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.  
 Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.
5. Se atenderán las Ordenanzas del art. 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración 2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 125 de 1/jul/2009), y lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, BOA nº 30 de 10/mar/2004).
6. Vertidos de suelos urbanizables a la red de alcantarillado.  
 A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 14 de Ordenanzas de la Revisión del PASD-2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón / BOA nº 125 de 1/jul/2009).

**Art. 134 Conservación del medio ambiente urbano.**

1. En suelo residencial, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las de telecomunicaciones, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
- 2.
3. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.  
 Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., para sus servicios, vistos en las fachadas de los edificios, debiendo modificar o retirar los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento.
4. Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU de uso residencial, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.
5. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.
6. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.
7. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como aparatos de climatización y antenas parabólicas en fachadas visibles desde la vía pública.

**TITULO VI.  
REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.**

**CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

**Art. 135 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.**

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (TR-LUA-254).
2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

# PLAN URBANO

Incumplido el plazo establecido en el orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en TR-LUA-217 a 224, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo con TR-LUA-258 y RDU-10.3.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde s/. TR-LUA-254.3, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con TR-LUA-256 y RDU-11.2.
4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:
  - a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de las presentes Normas.
  - b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, excluido el valor del suelo (TR-LUA-254.3).
5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (TR-LUA-261 a 263), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-256).

#### **Art. 136 Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado..**

1. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan, para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público (TR-LUA-254).
2. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ayuntamiento.
3. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, será de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia.
4. Se prohíben y se declaran expresamente "fuera de ordenación" toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado.
5. Los edificios, elementos, instalación o conjuntos catalogados, cuya declaración de estado ruinoso pueda establecerse, se procederá a su demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, siendo obligatoria la presentación de anteproyecto previamente a cualquier demolición, ajustándose éste a la reproducción, siempre que el criterio de vivienda actual lo permita, del edificio, partes o elementos a demoler. La reconstrucción del edificio o partes, según Proyecto que desarrolle el Anteproyecto aprobado, deberá realizarse en un plazo no superior a 5 años.
6. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los técnicos competentes.

## **CAPITULO II. EDIFICIOS Y USOS «FUERA DE ORDENACIÓN».**

#### **Art. 137 Naturaleza y alcance del concepto de "fuera de ordenación".**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, equipamientos, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (TR-LUA-82.1).
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (TR-LUA-82.2).  
En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (TR-LUA-82.3).
3. Los edificios erigidos legalmente con arreglo al planeamiento anteriormente vigente (antes de la aprobación del presente PGOU), siempre que no estén afectados por sistemas de viario, espacios libres o equipamiento, no se consideran "fuera de ordenación" aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el nuevo planeamiento.



Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:

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

No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el nuevo planeamiento.

4. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.
5. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter sustantivo", aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados, que constituyan "edificación o elemento impropio" por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan o por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos) previstos por el PGOU.
6. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos de LUA-75.3.  
Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no serán consideradas en tal caso como excepción.
7. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo" las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de Protección exigibles por las presentes Normas, y como condición para la obtención de título habilitante de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme a TR-LUA-225 y 254.

### CAPITULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

#### Art. 138 Condiciones para la declaración de ruina.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [TR-LUA-261 y 254] cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
  - b) Cuando el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
  - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en TR-LUA-269.4.
2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
4. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en TR-LUA-217 a 224.
5. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:
  - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, en cuyo caso no procede la demolición.
  - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.





6. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde podrá disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario, ni implique la declaración de la situación legal de ruina.

**TITULO VII.  
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION y SUS USOS.**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 139 Aplicación. Ámbito.**

1. El presente Título, al igual que las restantes prescripciones del Plan, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en el TR-LUA.
2. Las presente Normas Urbanísticas, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.
3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de Planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan, se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.
4. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.
5. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Caspe.

**Sección 1ª: Definiciones.**

**Art. 140 Solar.**

1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.
2. Tendrán la condición de solar [TR-LUA-14 y TR-LUA-12] aquellas parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
  - o que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes
  - o que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos
  - o que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes, a saber: red viaria pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados, con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir
3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

**Art. 141 Alineaciones y rasantes.**

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, será la definida por la línea de edificación actual.
3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.
4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no, coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.
5. Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
6. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.
8. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.
9. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define



como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

10. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

**Art. 142 Superficies. Alturas.**

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos cerrados y abiertos (excepto aleros y vuelos sobre espacio público), y construcciones bajo rasante. Se exceptúan del cómputo las piscinas y balsas descubiertas.
2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.  
A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta, cuando estén limitadas por, al menos, 3 caras cerradas, y el 50% en los demás casos.  
Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificada, los porches públicos y pasajes de acceso a espacios públicos interiores de manzana o parcela.
3. Superficie máxima ocupada en planta. y la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.
4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
6. Fondo edificable. Se define como la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.
7. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de m<sup>2</sup> edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, m<sup>2</sup> edificados (suma de todas las plantas), por cada m<sup>2</sup> de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.
8. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
9. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
10. Espesor de forjado. Es la suma de los correspondientes a solado, forjado, incluido cielo raso y aislantes.
11. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Art. 143 Espacios libres de la edificación.**

1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados.
2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela; deberá cumplir que en él pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a dos tercios de la altura del edificio mayor, medida desde la rasante del terreno.

**Art. 144 Plantas de la edificación.**

1. Planta baja (PB).  
Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1 m sobre la rasante de la acera, y/o cuyo piso está hasta un máximo de 0,50 m bajo rasante ó 1 m por encima de dicha rasante.
2. Semisótano (PSS).  
Se entiende por semisótano, la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1 m sobre dicha rasante (en la definición de alturas se les denomina media planta). No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.
3. Sótano (PS).  
Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la, rasante. No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.
4. Ático (Pat).  
Se entiende por "planta ático" la última planta habitable del edificio, comprendida bajo planos inclinados a 45° apoyados en el borde de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle) o interiores (de patios de manzana), o aleros si los hubiere en dichas alineaciones.



En edificios alineados a vial deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle). En edificios en POL deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones de, al menos, 2 fachadas.

Computan tanto a efectos de edificabilidad como de número de plantas.

5. Planta bajo-cubierta (PBC).  
Se entiende por "planta bajo-cubierta" (o "falsa"), la planta habitable situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal. A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.  
En la definición de alturas se les denomina PBC o media planta (1/2 planta).
6. Entreplanta o altillo.  
Se entiende por entreplanta o altillo la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual está abierta, y separada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada. No computan a efectos del número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.
7. Espacios bajo cubierta.  
Se entiende espacio bajo cubierta, el situado directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta y no un forjado horizontal. No son habitables, si bien pueden destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio. No computan a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.

**Art. 145 Usos.**

1. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.
2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.
3. Usos tolerados. Son los usos actualmente existentes y legalmente autorizados que resultan disconformes con el Plan (en situación de "fuera de ordenación"), y que se permiten hasta la desaparición de los mismos; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.
4. Edificio exclusivo. Es aquel en el cual en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**Sección 2ª. Disposiciones comunes.**

**Art. 146 Altura máxima y número de plantas.**

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles.  
No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle (ED) para la reordenación de volúmenes con objeto de adaptarse a condiciones particulares o singulares, con la condición de que no resulten lesivos al interés general, ni supongan un mayor aprovechamiento o edificabilidad, y cuenten con una justificación urbanística razonable.
2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.
3. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta o cara inferior del alero, del siguiente cuadro:

Nº máximo plantas	Altura máxima
PB	4,5 m
PB+1	7 m
PB+1+½ (BC o SS)	8,5 m
PB+2	10 m
PB+2+½ (BC o SS)	11,5 m
PB+3	13 m
PB+3+½(BC o SS)	14,5 m
PB+4	16 m
PB+5	19 m
PB+6	22 m

La planta bajo cubierta o "falsa" (PBC) y la planta semisótano (PSS), computan como ½ planta.

La planta ático computa como 1 planta.

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, cuartos de instalaciones, cajas de escalera, elementos complementarios, trasteros, y en ningún caso espacios habitables, con una altura máxima de 3.5 m.



5. El número máximo de plantas está señalado en los planos correspondientes en cada una de las actuales parcelas o zonas. En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.
6. Las alturas de las edificaciones se medirán:
  - a) En ordenación según alineación de vial:
    - En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m, y se tomará en el punto medio de cada tramo.
    - En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 12 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.
    - En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.
    - Si la rasante de calle tiene una pendiente superior al 10% será obligatorio el escalonamiento de la construcción por tramos de una longitud máxima de 10 m., midiéndose las alturas en el punto medio de cada tramo.
  - a) En ordenación de parcelas de ordenación libre:
    - la altura y número de plantas se consideran referidas al plano de rasante inferior del edificio, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m
7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren, y no podrá superar la altura de fachada a calle en más de 1,50 m.

**Art. 147 Altura de las plantas.**

1. Planta baja.  
La altura libre mínima de la planta baja cuando no se destine a vivienda será de 3 m, y la altura libre máxima será de 4,5 m.  
Las plantas bajas destinadas a vivienda (en todos sus puntos) estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Plantas habitables.  
La altura libre mínima de plantas dedicadas a una permanencia continuada de las personas, será de 2,5 m, admitiéndose 2,20 m en espacios de utilización esporádica (aseos, pasillos, etc.).
3. Plantas sótano y semisótano.  
No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótano.  
Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.  
Su altura libre mínima será de 2,5 m.  
Si el sótano o semisótano se dedica a aparcamientos su altura libre mínima será 2,20 m.
4. Entreplantas.  
En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permitirán entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior. Tendrán una superficie menor del 70% de la de planta baja.  
La altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m, salvo que la parte superior se destine a espacios de utilización esporádica (aseos, depósito de materiales, etc.) en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,20 m.

**Art. 148 Patios de parcela.**

1. A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura H se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor.
2. Patios cerrados. Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (CTE), cumpliendo en todo caso los mínimos siguientes, que se establecen en función del uso de las habitaciones que abran a ellos:

	Dormitorios	Cocinas	Aseos y escaleras	PB unifamiliar
Ø Círculo inscrito	0,30 H / 3 m	0,20 H / 3 m	0,15 H / 3 m	3 m
Luces rectas	3 m	3 m	3 m	3 m
Superficie	H <sup>2</sup> /8 / 12 m <sup>2</sup>	H <sup>2</sup> /10 / 12 m <sup>2</sup>	H <sup>2</sup> /20 / 9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>



Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

3. Patios abiertos.  
El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H con un mínimo de 3 m. La profundidad P no será superior a 1,5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.  
Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den estancias.  
No tendrán la consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Las paredes de los patios abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.
4. Todos los patios deberán tener acceso.

#### Art. 149 Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.
2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.
3. Los vuelos a patio de manzana serán, como máximo, iguales a los permitidos en fachada principal.
4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.
5. Los cuerpos salientes, deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.
6. El volumen máximo de cuerpos volados cerrados será:

$$Vv.\max. = S_{F+4} \times v/2$$

Donde:  $S_{F+4}$ : Superficie fachada a cota superior a 4 m.  
v: Vuelo máximo en la zona.

7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m respecto de la alineación oficial.
8. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.
9. No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo. En el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver los encuentros con la alineación oficial de fachada.

#### Art. 150 Fachadas.

1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.
2. No se permiten los porches más que en los lugares señalados explícitamente o los que se reflejen en los Estudios de Detalle de la zona afectada debidamente aprobados.
3. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.
4. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
5. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.
6. Modificación de fachadas.  
Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.  
Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión.  
La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.
7. Instalaciones.  
Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrán sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestia a los viandantes.  
Los equipos de acondicionamiento o extracción en locales situados en alineación exterior,



no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera. Las placas solares y antenas, tanto de uso colectivo como las individuales, se ubicarán en la cubierta general de edificio o en el interior de los huecos de fachada de modo que no incidan significativamente en la composición de la fachada.

8. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m, respetando en todo caso el arbolado

9. Toldos.

Se tolerará la colocación de toldos en establecimientos, siempre que en cualquier punto la altura mínima sobre rasante de la acera sea de 2,50 metros; su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m, respetando en todo caso el arbolado.

10. Puertas.

Las puertas de la fachada (accesos, garajes, etc.) no invadirán el espacio público en su apertura.

**Art. 151 Medianerías.**

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo Proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías, en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

**Art. 152 Cubiertas y tejados.**

1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente mínima del 30% y máxima del 50% con respecto al plano horizontal; la cumbre que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

Las cubiertas de naves tendrán una pendiente comprendida entre el 0 y el 50%.

3. El espacio resultante bajo cubiertas inclinadas no será habitable, si bien puede destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.

4. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

5. En cubiertas inclinadas se permiten placas solares y lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

**Art. 153 Aparcamientos.**

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

2. Cuando se trate de obras de reforma, reestructuración o ampliación en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán como mínimo:

- 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> (o fracción superior) construidos de vivienda o apartamento.
- 1 plaza por cada 10 plazas o 100 m<sup>2</sup> (o fracción superior) construidos de uso hotelero, o sanitario.

- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m<sup>2</sup> (o fracción superior) construidos de uso comercial o industrial.
- En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
6. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán las establecidas en las "Ordenanzas para la construcción, instalación y uso de establecimientos y garajes" que se adjuntan como Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, y como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.
  7. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes (en cualquiera de los casos señalados).

## CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

### Art. 154 Clasificación de usos.

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Uso de industria y almacenes.
- d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario- asistencial, religioso y espectáculos.

### Art. 155 Viviendas.

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común desde la vía pública para varias residencias.
3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 40 m<sup>2</sup> útiles.
4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Que tenga huecos directos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público, accesible a vehículos de emergencia.
  - b) Que tenga huecos directos a un espacio libre, de uso público, permanentemente accesible (sin puertas de cierre) a vehículos de emergencia, en el que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro mínimo.
  - c) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m a la que recaigan habitaciones vivideras.
5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.
6. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano, entreplantas, o espacios bajo cubiertas inclinadas.
7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas.  
La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de uno ó dos dormitorios y superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>.  
Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.
8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA).
9. Las nuevas edificaciones próximas a fuentes de ruido (carreteras, ferrocarril, industrias, etc.), deberán incluir en su Proyecto estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003; RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y en su caso en la normativa autonómica.

### Art. 156 Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.

1. Se denomina, garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.



2. Se denominan estaciones de servicio, a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos.
3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer al tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.
6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública a este objeto.

**Art. 157 Industria. Almacenes.**

1. El uso industrial se clasifica en:
  - a) Taller familiar-artesano.
  - b) Pequeña industria.
  - c) Industria ligera.
  - d) Industria limpia.
  - e) Industria pesada.
2. Taller familiar-artesano.  
Se caracteriza ésta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.
  - Condiciones:
    - Superficie máxima: 200 m<sup>2</sup>
    - Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
    - N° máximo de operarios: 20.
    - Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.
3. Pequeña industria.  
Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible, y que pese a que puedan tener la clasificación expresa de actividad molesta y peligrosa, los efectos producidos sean pequeños y las medidas correctoras que se adopten permitan erradicar o reducir, según los niveles máximos permitidos en la normativa, las molestias o el peligro.  
Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.
  - Condiciones:
    - Superficie máxima: 500 m<sup>2</sup>
    - Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
    - Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, plantas bajas, patios de manzana, o parcelas interiores.
4. Industria limpia.  
Se caracteriza por albergarse en edificaciones de gran superficie y fachada a la vía pública con emplazamiento en el casco urbano, de forma que el conjunto identifique al establecimiento de que se trate, creando imagen (industria escaparate).  
Comprende usos industriales con gran superficie de exposición (venta de muebles, de materiales de construcción, de vehículos, etc.), así como determinados tipos de industria alimentaria cuya normativa sanitaria impide su emplazamiento en zonas industriales al uso. Industria admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes. La actividad no debe transmitir molestias (ruidos, emanaciones o peligros especiales) al exterior.
  - Condiciones:
    - Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes. .
5. Industria ligera.  
Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/61).
  - Condiciones:
    - Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
    - Industria incómoda, admitida totalmente aislada en edificios independientes.
6. Industria pesada.  
Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.  
Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.



7. La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.
8. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:  
Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón  
Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.  
Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas  
Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.
9. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
10. Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

**Art. 158 Comercial. Oficinas. Hostelería.**

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de la rúbrica 52, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.
2. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.
3. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m<sup>2</sup> solo podrán emplazarse en calles pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
4. Cualquier proyecto comercial en gran superficie que quisiera instalarse deberá realizar la tramitación previa del informe o licencia comercial siguiendo el procedimiento previsto en la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón (BOA nº 68 de 10/04/2015).
5. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, y 91 de la C.N.A.E.).
6. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:
  - a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbricas 553, 554 y 555 de la C.N.A.E.).
  - b) Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbricas 551 y 552 de la C.N.A.E.). Por constituir un uso público, es protegido en general, allí donde existe actualmente.
7. Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

**Art. 159 Uso público.**

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:
  - o Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
  - o Zonas deportivas de recreo y expansión.
  - o Centros culturales y docentes.
  - o Centros sanitario-asistenciales.
  - o Centros religiosos.
  - o Espectáculos en general.
  - o Servicios administrativos.
2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, incluidos como sistema general o local, serán de dominio y uso público.
3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.
4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
5. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc.  
Condiciones. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.



6. Zonas deportivas. Se consideran así los campos de deportes en todas sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público.  
Condiciones. Sus instalaciones, se atenderán a las disposiciones específicas vigentes.
7. Centros culturales. Se consideran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacoteca, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc.  
Condiciones. Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda, y espectáculos que le fueran de aplicación.
8. Centros docentes. Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los siguientes niveles educativos:
  - a) Centros de educación infantil y primaria.
  - b) Centros de educación secundaria.
  - c) Centros de Bachillerato.
  - d) Centros de Formación Profesional.
  - e) Centros especiales.
 Condiciones. Las construcciones de éste tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio y Consejería de Educación.
9. Centros sanitario-asistenciales. Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran.  
Se clasifican de la siguiente manera:
  - a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos, etc.
  - b) Equipamiento sanitario: Centros de Higiene y Dispensarios Locales, Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Policlínicas, Hospitales o Centros Sanitarios Comarcales y Especiales.
 Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.
10. Centros religiosos. Comprende los edificios destinados a culto religioso o de vida conventual.  
Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.
11. Espectáculos en general. Corresponden a este uso los locales destinados al público con fines de cultura y recreo (bailes, recitales, etc.).  
Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.
12. Centros administrativos. Se incluyen dentro de éste uso los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones, que podemos reagrupar bajo los siguientes epígrafes:
  - a) Servicios Administrativos:
    - Ayuntamiento. .
    - Juzgado.
    - Organismos de la Administración del Estado.
  - b) Servicios de Orden:
    - Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil. .
    - Centros de detención.
    - Policía Municipal y de Tráfico.
 Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.
13. Servicios de Higiene y Prevención. Se engloban en este epígrafe:
  - Servicio de recogida y eliminación de residuos.
  - Matadero.
  - Cementerio.
 Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

### CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.

#### Art. 160 Condiciones Generales.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmosfera (BOE nº 275 de 16/nov/2007), Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones complementarias.

#### Art. 161 Servicios en locales públicos.

Se observará la circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad. Subdirección General de Medicina Preventiva, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos cuando no hubiese reglamentación específica (se adjunta como Anexo II).

**Art. 162 Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios.
2. En todos los edificios deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los discapacitados físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación (BOA 18/abr/1997), Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón de "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA).

**Art. 163 Normativa Específica de la Edificación.**

1. En virtud del RD 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74 de 28/mar/2006), es de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

**CAPITULO IV. ZONAS.****Art. 164 Tipos de ordenación.**

1. La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación: Edificación según alineación de vial.  
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.
2. Parcelas de ordenación libre.  
Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.
3. Volumetría específica.  
Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes definidos por el PGOU.

**Art. 165 Zona de Casco Antiguo (CA).**

1. Tipo de ordenación.  
Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.
2. Parcelación.
  - a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.
  - b) Parcela mínima:
    - o Superficie: 100 m<sup>2</sup>
    - o Longitud mínima de fachada 5 m
    - o Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
3. Alineaciones.
  - a) Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.
  - b) En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles transversales.
4. Ocupación.
  - a) Se distingue entre de la planta baja y la de las plantas alzadas, y entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
  - b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente



- las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas. Se establece un fondo siempre autorizable de 8 m.
- o Planta baja:
    - edificación principal:
      - Fondo máximo: 15 m
      - Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m
    - edificaciones secundarias: 100%
  - o Plantas alzadas:
    - edificación principal:
      - Fondo máximo: 15 m
      - Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m
- c) Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere el fondo máximo regulado.
- 5 Alturas.  
La definición de alturas se realiza para la edificación principal s/. manzana o frente de manzana por referencia al número máximo de plantas.  
En todo caso, la última planta permitida puede ser en forma de "falsa" (planta cuyo techo es la cubierta inclinada, que alcanza la fachada principal con altura entre 1 y 2 m, y se manifiesta en la misma con huecos de menor dimensión situados bajo el alero), las cuales serán obligatorias cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.  
En edificaciones secundarias, la altura máxima será de PB/4,5 m.
- 6 Cubiertas.
- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
  - b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo -rojo teja).
  - c) No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m<sup>2</sup>.
  - d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.
  - e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 m. sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 10% de la superficie total cubierta. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.
- 7 Cerramientos.
- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente en edificios catalogados (revestimientos continuos o jaharrados o ladrillo cara-vista), debiendo justificarse este extremo en el proyecto demostrando la adecuada inserción en el entorno.
  - b) En el caso de que la edificación no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos, para el acceso al interior de la parcela.
- 8 Huecos.
- a) Forma y proporciones: vertical hasta cuadrada  
 $2a \geq h \geq a$  [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]
  - b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a
  - c) Proporción hueco/macizo menor del 50%
  - d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
  - e) Se permiten solanas bajo cubierta, según la tipología tradicional, siempre que tengan una profundidad libre mínima de 3,5 m, quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
  - f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.
- 9 Vuelos.
- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.



- b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.
  - c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
  - d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm; las barandillas serán de hierro macizo; la proporción del hueco a balcón será:  $2a \geq h \geq 1,5a$ .
- 10 Escaleras.  
En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo de 0,80 m.
- 11 Usos.
- a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público, que ocuparán como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
  - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

**Art. 166 Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR).**

1. Alineaciones.  
Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.  
Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja.  
  
Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.
2. Parcelación.  
Parcela mínima:
  - o Superficie: 100 m<sup>2</sup>
  - o Longitud mínima de fachada 5 m
  - o Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
3. Ocupación.
  - o Planta baja: 100%.
  - o Plantas alzadas: entre alineaciones no rebasables (fondo máximo 15 m)
  - o Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere el fondo máximo regulado.
4. Alturas.
  - o Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, etc.
  - o En patio de manzana: PB, ó 4,5 m.
5. Cubiertas.  
La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.  
Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.
6. Cerramientos.  
En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.
7. Vuelos.
  - o Ancho de calle  $\leq$  10 m: vuelo máximo: 50 cm.
  - o Ancho de calle  $>$  10 m: vuelo máximo: 80 cm.
 Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:
  - o  $Vv \text{ max.} = Sf+b \times V / 2$   
 Vv máx.: volumen volado máximo  
 Sf+b superficie de fachada a cota superior a planta baja  
 V: vuelo máximo
8. Usos.
  - a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
  - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas

- almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

**Art. 167 Manzanas sin alineación interior definida (MAIND).**

1. **Alineaciones.**  
Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.  
Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.
2. **Parcelación.**  
**Parcela mínima:**
  - o Superficie: 100 m<sup>2</sup>
  - o Longitud mínima de fachada 5 m
  - o Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
3. **Ocupación.**
  - o En planta baja: 100%
  - o En plantas alzadas: 75%
  - o Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere la ocupación máxima regulada.
4. **Alturas.**
  - o Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, B+4, etc. (art. 6.1.8.3.).
  - o En manzanas con dos alturas reguladoras distintas, se indica en planos una alineación no rebasable por la edificación de mayor altura.
5. **Cubiertas.**  
La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.  
Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.
6. **Cerramientos.**  
En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.
7. **Vuelos.**
  - o Ancho calle ≤ 10 m, vuelo máximo: 50 cm
  - o Ancho calle > 10 m, vuelo máximo: 80 cm
  - o Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:  $V_v \text{ max.} = S_f + b \times V / 2$   
Vv máx.: volumen volado máximo.  
Sf+b: superficie de fachada a cota superior a planta baja.  
V: vuelo máximo.
8. **Usos.**
  - a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
  - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

**Art. 168 Parcelas de ordenación libre (POL).**

1. **Tipo de ordenación.**  
Será el de parcelas de ordenación libre.
2. **Parcelación.**

Zona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
POL/120	120 m <sup>2</sup>	5 m
POL/150	150 m <sup>2</sup>	5 m
POL/200	200 m <sup>2</sup>	8 m
POL/400	400 m <sup>2</sup>	15 m
POL/500	500 m <sup>2</sup>	15 m
POL/800	800 m <sup>2</sup>	20 m
POL/1000	1.000 m <sup>2</sup>	25 m



Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada.

4 Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Zona	Parcela mínima	Ocupación máxima		Retranqueos obligatorios
		PB	PAIzada	
POL-120	120 m <sup>2</sup>	75%	75%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-150	150 m <sup>2</sup>	75%	75%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-200	200 m <sup>2</sup>	70%	50%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-400	400 m <sup>2</sup>	50%	30%	3 m a todo lindero (*)
POL-500	500 m <sup>2</sup>	50%	30%	3 m a todo lindero (*)
POL-800	800 m <sup>2</sup>	30%	20%	3 m a todo lindero (*)
POL-1000	1.000 m <sup>2</sup>	25%	20%	3 m a todo lindero (*)

(\*) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,50 m (PB+1) ó 10,50 m (PB+1+ático retranqueado 3 m de 2 fachadas).

6 Edificabilidad.

Zona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela)
POL/120	120 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/150	150 m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/200	200 m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/400	400 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/500	500 m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/800	800 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POL/1000	1.000 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

7 Cubiertas.

a) La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.

b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.

c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), tendrán una altura máxima de 3,5 m, y no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).



- b) Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.
  - c) Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.
- 9 Vuelos.
- a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
  - b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.
  - c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
  - d) Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:
    - Vv máx. = Sf+b x V /2
    - Vv máx.: volumen volado máximo
    - Sf+b : superficie de fachada a cota superior a PB
    - V: vuelo máximo.
- 10 Usos.
- a) Uso característico: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
  - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
    - vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 120-150-200-400-500-800-1.000 m<sup>2</sup> de parcela (s/. zona POL-120/150/200/400/500/800/1000).

**Art. 169 Zona de ordenación volumétrica (ZOV).**

- 1 Tipo de ordenación.  
Según volumetría específica: la edificación se regula a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura máxima) definidos gráficamente.
- 2 Parcelación.
- a) Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
  - b) Frente o fachada mínima: 20 m.
  - c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
- 3 Alineaciones.  
Se establece la alineación oficial exterior, y en algunos casos también el área de movimiento de las edificaciones (alineaciones no rebasables).
- 4 Ocupación.  
La edificación podrá disponerse libremente en la parcela cuando solo se regule la intensidad de la edificación (edificabilidad y altura máxima), y en las áreas de movimiento cuando estas se grafían.
- 5 Alturas.  
La altura reguladora máxima de las edificaciones se define en planos de calificación o zonificación.
- 6 Edificabilidad.  
Se regula mediante un coeficiente de edificabilidad neta, o de modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura máxima) definidos gráficamente.
- 7 Cerramientos.  
Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- 8 Vuelos.  
Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 100 cm.  
Sobre espacio privado: vuelo máximo de 100 cm.
- 9 Usos.
- a) Uso característico: residencial.
  - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

**Art. 170 Zona industrial (ZI).**

- 1 Tipo de ordenación.  
Será el de parcelas de ordenación libre.





- 2 Parcelación.  
 a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>  
 b) Frente o fachada mínima: 10 m.  
 c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
- 3 Alineaciones.  
 Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.
- 4 Ocupación.  
 a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.  
 b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de parcela.
- 5 Alturas.  
 La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 12 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.
- 6 Edificabilidad.  
 Neta de parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.
- 7 Cerramientos.  
 a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.  
 b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.
- 8 Vuelos.  
 a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.  
 b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- 9 Usos.  
 a) Uso característico: industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.  
 b) Usos incompatibles: residencial.  
 c) Usos compatibles, exclusivamente:  
 Comercial.  
 Hostelería.  
 Oficinas al servicio de la instalación principal.  
 Vivienda: una como máximo por instalación industrial (para el propietario o el guarda).

#### **Art. 171 Zona verde privada (ZVP).**

- 1 Tipo de ordenación.  
 Será el de parcelas de ordenación libre.
- 2 Ocupación.  
 No se permite la edificación sobre rasante.
- 3 Cerramientos.  
 Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- 4 Usos.  
 a) Uso característico: espacio libre  
 b) Usos incompatibles: residencial, industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje y servicios del automóvil, comercial, oficinas.  
 c) Usos compatibles, exclusivamente:  
 Agrícola (sin edificación sobre rasante).  
 Ocio, dotaciones, hostelería, y aparcamiento, sin edificación sobre rasante.  
 Uso público.

---

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª**

Se conceder el plazo improrrogable de 1 año para legalizar usos y edificaciones existentes con arreglo al PGOU-1991.

---



## ANEXO I.

### ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y USO DE ESTABLECIMIENTOS Y GARAJES.

#### TITULO I. DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO y GARAJE: PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

##### SECCIÓN 1ª DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE.

**Art. 1.-** Se entenderá por ESTACIONAMIENTO, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos.

**Art. 2.-** Se entenderá por GARAJE, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada, destinado a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle por sus titulares con el carácter de uso mercantil o industrial sujeto a la correspondiente licencia fiscal.

##### SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA.

**Art. 3.-** Para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS, será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción del edificio de obra nueva, o separada si se trata de la ampliación, modificación o reforma interior de los locales de un edificio que cuente con licencia de construcción otorgada por el Excmo. Ayuntamiento; y posteriormente, previa comunicación del Certificado de Fin de Obra expedido por el Arquitecto-Director de la misma y solicitud del interesado, mediante la comprobación de que lo realizado responde al proyecto para el que se concedió la licencia de construcción, la concesión de la licencia de primera ocupación y la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente.

**Art. 4.-** Los proyectos de construcción o documentos de fin de obra que se acompañarán a las solicitudes de las licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del estacionamiento proyectado o construido:

- a) Memoria justificativa del número de plazas de estacionamientos.
- b) Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

**Art. 5.-** Para el acondicionamiento y utilización de los GARAJES, será necesaria la concesión de la licencia previa de instalación, que se solicitará acompañada de Proyecto Técnico, suscrito por el Técnico competente y legalmente capacitado para ello, y la posterior concesión de la licencia de construcción, finalmente, previa comunicación por el interesado del Certificado Final de Obra, y mediante comprobación de que lo realizado corresponde al proyecto para el que se concedieron dichas licencias, el otorgamiento de la licencia de apertura y de la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin perjuicio de que las características técnicas que deban reunir los garajes sean las que se determinen en las presentes Ordenanzas.

Para el enganche y funcionamiento de las instalaciones de ventilación y eléctricas de baja tensión será necesario obtener autorización del Servicio Provincial de Industria y Energía de la Diputación General de Aragón.

**Art. 6.-** Los proyectos de instalación o construcción que se acompañarán a la solicitud de licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los garajes deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del garaje proyectado o construido:

- a) Memoria descriptiva con las características del local, superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.
- b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.
- c) Plano de cada una de las plantas del local, a escala recomendable de 1: 100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, accesos, servicios, etc., y situación de todos los elementos de instalación.
- d) Sección o secciones de la misma, a escala recomendable 1:100, que mejor ayuden a la comprensión de lo proyectado, tanto en lo concerniente a la edificación como a las instalaciones.
- e) Detalle de las arquetas de lodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE y Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Se indicará en estos planos, expresamente, la situación de las viviendas limítrofes o más cercanas, así como las medianerías, pilares y vías públicas.

## TITULO II. CARACTERISTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

### SECCIÓN 1ª NÚMERO DE PLAZAS.

**Art. 7.-** En cuanto a la previsión de plazas necesarias en estacionamientos anejos a los edificios, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

**Art. 8.-** En garajes con plazas sin señalizar y vigilancia permanente durante las 24 horas se establecerá el número máximo de plazas y demás condiciones al concederse la licencia de instalación, de acuerdo con las características del proyecto.

### SECCIÓN 2ª ACCESOS PARA VEHICULOS.

**Art. 9.-** Se entenderá por acceso, el espacio de espera en el límite de la incorporación a la vía pública y la rampa o pasillo horizontal que sea preciso recorrer hasta llegar a la planta dónde se hallan las plazas señalizadas del estacionamiento.

**Art. 10.-** Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- a) Acceso simple: 4 metros.
- b) Acceso doble: 5,50 metros.

**Art. 11.-** El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- a) Hasta 30 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- b) De 30 a 100 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar.
- c) De más de 100 plazas, un acceso simple por cada 50 plazas o fracción que excedan de las 100, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

**Art.12.-** Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas, tendrá, en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independiente.

### SECCIÓN 3ª. CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHÍCULOS.

**Art.13.-** Todos los garajes y estacionamientos de más de 3 plazas dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 4 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de alineación de fachada al menos esos cuatro metros. Se exceptúa de esta condición la zona de casco antiguo.

**Art.14.-** Será preciso que el acceso de entrada sea independiente del de salida, o bien que siendo el acceso único, éste tenga 5,50 metros de anchura en línea de fachada y en toda su zona de espera en los casos siguientes:

- a) Cuando el acceso se sitúe en vía de malla básica según relación aprobada.
- b) Cuando el acceso al garaje o estacionamiento se realice por montacoches.
- c) Cuando por consideraciones del vial o necesidades del Tráfico, los Servicios Técnicos Municipales estimen oportuno.

Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de 14 plazas, o alojados en edificios que tengan un frente de fachada menor de 10 metros.

**Art. 15.-** La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

**Art. 16.-** En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

### SECCIÓN 4ª. ACCESOS PARA PEATONES.

**Art. 17.-** Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos.

**Art. 18.-** Estos accesos serán como mínimo de 1 metro de anchura. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en el CTE-SI.

### SECCIÓN 5ª. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

**Art. 19.-** El ancho libre del 80% de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza, en el 20% restante de las plazas el ancho mínimo constante será de 2 metros, el acceso inmediato tendrá como mínimo siempre 2 metros lineales de ancho.



**Art. 20.-** La longitud mínima del 80% de las plazas será de 4,50 metros, admitiéndose que el 20% restante cuente sólo con 4 metros de longitud. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

**Art. 21.-** No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa.

#### **SECCIÓN 6ª. DIMENSIONES DE LOS PASILLOS DE CIRCULACIÓN.**

**Art. 22.-** Los anchos libres de los pasillos serán como mínimo los siguientes:

- En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o en cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°: 3 metros.
- En calles con estacionamiento en espina de ángulo igual o menor de 60°: 3,50 metros.
- En calles con estacionamiento en batería o espina de ángulo menor de 60°: 4,50 metros.

**Art. 23.-** Las anchuras de pasillo expresadas anteriormente podrán reducirse en 50 cm. por cada 50 cm de sobre-ancho sobre los 2 metros de anchura de las plazas a las que se acceda, siendo, en todo caso, la anchura mínima libre de pasillo de 3 metros.

**Art. 24.-** En las intersecciones entre pasillos en los tramos curvos de calles interiores y rampas de acceso, será preciso una alineación curva, que se señalará horizontalmente para delimitar la trayectoria de los vehículos.

Cuando pueda producirse confusión en las intersecciones, por cortarse las líneas de señalización horizontal, podrá omitirse ésta, bien entendiéndose que el espacio de dicha intersección será suficiente para poder inscribir la mencionada señalización, de acuerdo con las exigencias geométricas de la presente Ordenanza.

**Art. 25.-** Con el fin de evitar roce cuando los coches toman las curvas y el radio de las mismas es reducido, se dará un sobreancho al pasillo, que en exterior de la curva no será nunca utilizado por los vehículos. Los anchos mínimos de los pasillos, en los tramos curvos de éstos o en intersecciones, cuando por este tramo se acceda a más de 30 plazas de estacionamiento, se determinarán de la forma siguiente:

Radio del bordillo (r)	Anchura mínima de pasillo
$r \geq 3 \text{ m}$	3 m
$2 \leq r < 3 \text{ m}$	3,5 m
$1 \leq r < 2 \text{ m}$	4,5 m
$r < 1 \text{ m}$	5 m

Estos anchos se medirán en sentido radial.

Cuando el pasillo sea en doble sentido y además su uso sea preciso para el acceso de un número de vehículos superior a 100, los anchos mínimos anteriores se aumentarán en 2,50 metros.

#### **SECCIÓN 7ª. RAMPAS Y GÁLIBOS.**

**Art. 26.-** En estacionamiento o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizará, como mínimo, por dos rampas simples o bien por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que dichas rampas sean precisas para el acceso y/o evacuación de un número de vehículos superior a 14.

**Art. 27.-** Las pendientes admisibles en las rampas serán del 18% en alineaciones rectas y del 14% en el eje de las curvas.

**Art. 28.-** El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros, que podrán quedar reducidos a 2 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc..., e incluso alguna jácena aislada.

#### **SECCIÓN 8ª. SEÑALIZACIÓN.**

**Art. 29.-** En los accesos serán obligatorias las señales de circulación que estime precisas el Excmo. Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **TÍTULO III. CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.**

**Art.30.-** Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, dónde los hubiere, se regirán por las Normas y de acuerdo con los límites de potencia, superficie y ruidos de los usos in-



dustriales especificados en el Plan General así como por las condiciones que la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente señala para locales de trabajo.

**Art.31.-** Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con vertientes apropiadas para su fácil baldeo y limpieza. Este pavimento tendrá la rugosidad precisa en rampas de acceso.

Los techos de primer sótano que estén bajo vía pública o privada y deban ser accesibles para vehículos de urgencia (Bomberos, Ambulancias, etc.), poseerán la resistencia calculada necesaria. Así mismo pilares, muros, etc.

Los muros y paredes en contacto con el subsuelo de la vía pública serán suficientemente impermeables para impedir filtraciones derivadas de agentes externos al estacionamiento.

**Art. 32.-** Los sumideros y dispositivos de recogida de líquidos del suelo se dispondrán de forma que en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicios, exigiéndose cámara de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final de vertido.

Cada 50 m2 de garaje o fracción se instalará un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Así mismo se colocarán cada 500 m2, o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolinas o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc...). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y se dispondrá de elementos para su manejo.

**Art. 33.-** El almacenaje de lubricantes se permitirá sólo en garajes y será en local cerrado y separado de los vehículos, mediante muros y puerta resistente al fuego 120 minutos.

La cantidad máxima permitida en estos locales será de 1.000 kg en recipientes metálicos cerrados, con una capacidad máxima unitaria de 200 kg, prohibiéndose en ellos toda clase de manipulaciones.

**Art. 34.-** La ventilación de los estacionamientos y garajes se llevará a efecto por medio ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas y conductos; haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento responderá a lo señalado en el CTE y en la Instrucción MI BT-O12 y complementarias.

**Art.35.-** La iluminación artificial de los estacionamientos y garajes se realizará solo medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como la fuerza motriz bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad .señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI BT 027.

Los niveles de iluminación media en servicio de accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a 26 lux, y el de las plazas de estacionamiento de 10 lux.

Se preverá la instalación de alumbrado de emergencia y señalización adecuada tanto en de vehículos como peatonales, según especifica la Instrucción MI BT 025 de dicho Reglamento.

**Art. 36.-** Los servicios de carga de baterías, dónde los hubiere, se situarán en zona separada de todo otro servicio, en cuarto independiente debidamente ventilado. Dichos servicios se instalarán en PB ó primera bajo ésta.

**Art.37.-** Los lavaderos se instalarán de forma que no afecten con su humedad a las edificaciones vecinas.

Para ello serán de suelo impermeable y se protegerán las paredes con zócalos, así mismo permeables, hasta una altura mínima de 1,60 metros. Los sumideros irán provistos de dispositivo especial que retenga los lodos y grasas, evitando que vayan a la red de alcantarillado general.

**Art.38.-** Se preverá en los locales destinados a garajes o estacionamiento públicos, servicios de WC y aseos para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

- |   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| - | -De 14 a 100 coches  | 1 WC con lavabo, para caballeros y otro para señoras.   |
| - | -De 100 a 300 coches | 2 WC con lavabo, para caballeros y otros dos para señoras.  |
| - |                      | -De más de 300 coches      1 WC con lavabo más por cada 100 coches o fracción, para caballeros y otro para señoras. |

Estos servicios responderán a las condiciones de ventilación, desagües, alicatado, etc., exigidos en la vigente Legislación Sanitaria y en las Ordenanzas de Edificación.

**Art. 39.-** La prevención de incendios en los locales y edificios destinados a garajes y estacionamientos se regirá por lo dispuesto en el CTE-SI.

**Art. 40.-** Como complemento de estas Normas se tendrán en cuenta para la construcción, instalación y funcionamiento de estacionamientos y garajes las disposiciones vigentes de rango legal superior a la presente Ordenanza.

Así mismo, en la realización de las obras derivadas de la construcción o instalación en la vía pública

(badenes, acometidas de agua o saneamiento, etc.), se cumplirán las Ordenanzas Municipales vigentes y específicas en esta materia.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** La presente Ordenanza para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes será de aplicación a todos los edificios y estacionamientos o locales a construir con el fin de alojar la guarda de vehículos de motor, cualquiera que sea el uso por el que se desarrolle dicha actividad, salvo casos previstos en la Normativa.

**Segunda.-** Quienes a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza tuvieran concedida licencia de construcción para la edificación de los referidos estacionamientos y garajes, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que les incumba de establecer las medidas correctoras necesarias que se regulan en estas Normas. En caso de imposibilidad técnica, se hará propuesta de aquellas otras medidas sustitutivas que suplan las obligadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, propuesta que deberá ser aprobada por la Alcaldía-Presidencia en la concesión de la licencia de instalación a la que seguirán estando sujetos los estacionamientos y garajes, a los que les hubiera sido otorgada licencia de obras para la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Los proyectos de edificios visados con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, que incluyan estacionamientos, que no cuenten con licencia de instalación, podrán ser adaptados a las presentes Ordenanzas con flexibilidad que se dispone en el apartado anterior y en la disposición transitoria Cuarta, en la tramitación de la licencia de primera ocupación del edificio, si el estado de ejecución del mismo lo permite, o a través de una modificación o anexo al proyecto visado que recoja las medidas técnicamente posibles o las sustitutorias en su caso; alternativa a la que podrán optar los promotores de la edificación en virtud de lo dispuesto en la presente disposición transitoria, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza y, en consecuencia, no será precisa la solicitud de licencia de instalación.

**Tercera:** No se podrán conceder licencias de construcción para la ampliación o modificación de estacionamientos o garajes que no reúnan las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas a menos que redunden en una mayor seguridad de las instalaciones existentes y sean aprobadas por la M.I. Comisión de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

**Cuarta:** Cuando la aplicación de las presentes Ordenanzas entrañe transformaciones estructurales importantes, tan sólo podrán ser exigidas las prescripciones de dichas Normas por razones de seguridad del tráfico, personas, usuarios y bienes en general, para evitar daños de imposible o difícil reparación.

A tal efecto la Corporación, previos informes de los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia y dictamen de la Comisión de Urbanismo, determinará estos casos y las condiciones especiales que juzgue convenientes y oportunas de seguridad, señalando el plazo de ejecución.

En ningún caso se producirá como efecto de lo anterior la reducción del número de plazas que hubieren sido autorizadas para el correspondiente estacionamiento o garaje en anterior expediente de instalación industrial o fin de obra.

\* \* \*

## 2. MESONES DE ISUELA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2015/208.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La nueva documentación correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana, tendente al cumplimiento de los reparos impuestos por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en la sesión celebrada por éste en 27 de julio de 2017 ha tenido entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 4 de diciembre de 2017.

**SEGUNDO.-** En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. Con fecha 2 de diciembre de 2010 se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por plazo de un mes. En dicho período se presentaron un total de veintidós sugerencias o alternativas.

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

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

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

La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 31 de enero de 2.014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

**TERCERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha pronunciado sobre este expediente en dos sesiones, la celebrada el 28 de octubre de 2016 y la de 27 de julio de 2017, acuerdo este último cuya parte dispositiva se transcribe en los siguientes términos:

*PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con lo dispuesto en la parte expositiva del presente acuerdo.*

*SEGUNDO.- Suspender la aprobación definitiva en lo que al Suelo No Urbanizable se refiere.*

*TERCERO.- Recordar la necesidad de elaborar una nueva documentación acompañada de sus normas urbanísticas con el fin de que queden incorporadas las prescripciones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo.*

**CUARTO.-** La documentación objeto de análisis de este expediente consiste en la documentación técnica de fecha de abril de 2017, igual que la documentación remitida para el anterior acuerdo, titulada Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Mesones de Isuela, consistiendo en dossier en papel y digital incluyendo:

- Memoria Descriptiva
- Memoria Justificativa
- Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Normas Urbanísticas
- Catálogo I
- Catálogo II (Catálogo de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico e Industrial).
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Anexo (fichas NOTEPA).
- Planos Información
- Planos de Ordenación.

La nueva documentación digital (CD fechado en Octubre 2017, aunque en la carátula y en la caja amarilla donde se guarda toda la documentación la fecha es abril 2017) también incorpora la documentación escrita y gráfica en formato editable y no editable.

**QUINTO.-** En el seno de la Ponencia Técnica, se informó de que se había enviado por parte del Ayuntamiento el pertinente **Informe sobre Impacto de Género**, el cual es favorable y a fecha de hoy, ya consta entre la documentación que conforma el expediente.

**SEXTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

**SEGUNDO.-** El municipio de Mesones de Isuela no posee en la actualidad ningún instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, siéndoles de aplicación, en lo que no se opongan a lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

**TERCERO.-** El objeto del presente expediente es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el Acuerdo adoptado en sesión de 27 de julio de 2017 del Consejo

Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela.

**CUARTO.**- A continuación se analiza el cumplimiento de los reparos impuestos en el Consejo celebrado en sesión de 27 de julio de 2017. A efectos de claridad expositiva se transcriben entrecuillados, en negrita y cursiva, los reparos a subsanar:

**“Se constata que la documentación ha sido corregida en relación al punto anterior, salvo 3 etiquetas que se consideran erróneas ya que no aparecen en la leyenda y deberían modificarse o eliminarse:**

- **El espacio libre junto al castillo que aparece como SG-EL.**
- **La etiqueta que aparece en el cementerio que lo señala como SG- SO.**
- **La etiqueta en las piscinas municipales que aparece como DE-DP”.**

Se comprueba que en la nueva documentación, en el plano PO-3, se han eliminado las dos primeras etiquetas indicadas en el Acuerdo (SG-EL y SG-SO) y se mantiene la etiqueta DE-DP junto a las piscinas municipales. Las piscinas municipales, la pista de padel y la pista de baloncesto están correctamente etiquetadas como Sistemas Generales. Si bien es cierto que el Acuerdo establecía su eliminación o modificación, se puede considerar un error material menor que no afecta a la interpretación de la documentación gráfica del plan, y por tanto no se realiza ninguna consideración al respecto.

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

- o **“Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza:**

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

Se comprueba que en la documentación aportada se ha eliminado dicho párrafo, por lo que el reparo se considera subsanado.

- **“En cuanto al Suelo No Urbanizable:**

**Los artículos a los que hace referencia el reparo (186-191, 192-195, 207-212) son ahora los artículos 201-205, 206-208 y 212-225. Se comprueba que se han completado y modificado de manera que ahora existe coherencia entre los usos establecidos y sus parámetros y condiciones urbanísticas. Solamente advertir que el art. 208 Edificaciones Vinculadas a Usos Específicos de Interés Público no establece condiciones para los Usos Asimilables a los Servicios Públicos (3.g) cuando sí lo hace para los apartados 3.a al 3.f, por lo que parece que se debería completar”.**

Las Normas Urbanísticas incluyen en su artículo 208 un apartado en referencia a las condiciones para los Usos asimilables a los servicios públicos (3.g), en la línea de lo establecido en el Acuerdo, por lo que el reparo se considera subsanado.

**“En el art. 195 Definición y clases del suelo no urbanizable (antiguo art. 180) se ha eliminado la referencia a “La Torre” como yacimiento, lo que se considera correcto. Se deben resolver las discrepancias respecto de este elemento ya que en su ficha correspondiente en el catálogo aparece como yacimiento, no se hace ninguna referencia a él en las Normas Urbanísticas o en la Memoria Justificativa y en el plano PO-4 está dentro de los elementos de nivel de protección integral, generando duda si en la leyenda está dentro de la categoría Bien Catalogado, cuando se constata que no es así. Se debe establecer la categoría correspondiente al bien de manera inequívoca manteniendo la coherencia entre toda la documentación, en la línea de lo establecido en el Acuerdo”.**

Se ha eliminado la referencia de “La Torre” como yacimiento en su ficha del Catálogo, lo que se considera correcto. Tanto en la mencionada ficha como en el plano PO 4, se incluye “La Torre” dentro de los edificios de Protección Integral, sin considerarse BIC ni bien catalogado. Se advierte un error material en el cuadro Índice de la página 13 del Catálogo en el cual la ficha 7 correspondiente al “Torreón La Torre” se encuentra en el grupo de los edificios de Protección Estructural, mientras que en la ficha y en el plano PO 4 indican, como se ha señalado, que “La Torre” está incluida dentro del grupo de Protección Integral, por lo que se considera un error material menor del listado del Índice que no afecta a la interpretación del Catálogo ya que se entiende que los datos incluidos en la ficha son los que prevalecen frente al índice, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto El reparo se considera subsanado.

**“El art. 218 de Condiciones de protección de Riesgos Naturales establece una regulación más completa para este tipo de suelo que el mencionado art. 210, permitiendo los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes, y estableciendo la obligatoriedad de realizar un estudio de riesgos previo a la construcción de cualquier infraestructura así como de incluir un anejo con las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar, pero no hace alusión expresa a la legislación vigente en materia de aguas y protección civil”.**



Se constata que en las Normas Urbanísticas aportadas, el art. 218 hace alusión expresa a la legislación vigente en materia de aguas y protección civil, por lo que se considera subsanado el reparo.

**“Se constata que el cuadro sigue apareciendo y que se ha completado con la Protección por Riesgos y la Protección del Ecosistema Productivo Agrario y corregido en los términos señalados en los puntos anteriores pero sigue sin recoger todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial. Por ejemplo, sólo recoge el SNU-E/ES con carácter general pero no diferencia entre Cauces Públicos, Vías Pecuarias y Comunicaciones e infraestructuras, lo que permitirá una interpretación parcial. Como se mencionó en el punto señalado del Acuerdo, el articulado correspondiente prevalecerá sobre el cuadro”.**

Se ha eliminado el cuadro resumen de los usos que aparecía tras el artículo 225 de las Normas Urbanísticas, en la línea de la recomendación del Acuerdo de fecha 28 de octubre de 2016, por lo que no se hace ninguna consideración más al respecto.

**“Advertir que el plano PO-4 incluye un fragmento de terreno que incluye la ubicación de “La Torre”. Si bien, la escala de este fragmento no es la misma que la del resto del plano, se puede considerar adecuada para el fin que se pretende. En cuanto a los errores advertidos del catálogo:**

- **Se detecta que las fichas 3, 4, 5, 6 y 8 mantienen el error de incluir los elementos de las respectivas fichas dentro del suelo urbano consolidado R-A2, R-A2, R-A2, R-B1 y R-A2, esto es de carácter residencial, respectivamente. La ficha 7 establece la clasificación del suelo del torreón defensivo “La Torre” como SNU-E/EC-YC, es decir, yacimiento, cuando según se deduce del resto de documentación no es un yacimiento ya que no aparece como tal.**
- **En los planos de ordenación se ha eliminado la referencia de “La Torre” como yacimiento, lo que se considera correcto.**
- **En el PO-4 se señala como Bien Catalogado la torre de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y no como de Interés Cultural, lo que se considera correcto”.**

Respecto a estos puntos señalados en el Acuerdo, el único reparo a subsanar se trataría del primer guión, en relación a corregir las fichas del Catálogo señaladas. Se comprueba que las fichas 3,4,5,6 y 8 así como la 7 se han corregido por lo que se considera subsanado el reparo.

**“Al analizar la nueva documentación se detectan ciertos aspectos que se comentan a continuación, además de lo señalado en puntos anteriores del presente informe:**

- **El art. 197 Edificaciones aisladas y abandonadas de las Normas Urbanísticas aprobadas provisionalmente ha sido eliminado sin ser objeto del Acuerdo del Consejo Provincial ni establecer ninguna justificación.**
- **El art. 206 Edificaciones vinculadas a usos rústicos (antiguo art. 192) ha variado su redacción de modo que se ha introducido una parcela mínima para almacenes agrícolas y se han variado diversos parámetros del mismo apartado, creando confusión a la hora de aplicar el propio artículo ya que se aprecia un error entre el número escrito y el representado numéricamente entre paréntesis. Esto es: “un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de tres (10) metros.**
- **En el CD sólo se encuentra la documentación en formato no editable, debiendo incorporar la documentación en su formato editable.**
- **La documentación deberá ser diligenciada por el órgano municipal competente.**
- **En el plano PO-2.2, en la esquina inferior izquierda aparece una mancha de SNU-G con la trama de SNU-E. Se constata que es un error material ya que en el resto de planos de ordenación, esta mancha está representada con la trama de SNU-G”.**

En relación a estos puntos, cabe indicar que se ha presentado una página como anexo justificativo de la eliminación del artículo 197 de las Normas Urbanísticas. Asimismo, el artículo 206 se ha corregido eliminando la discrepancia entre el número escrito y el representado numéricamente.

El CD incorpora la documentación digital en formato editable y no editable.

La documentación se encuentra diligenciada.

Por último, se ha corregido la representación del ámbito de suelo SNU-G que estaba representado con la trama correspondiente al SNU-E en el plano PO 2.2, lo que corrige el error material detectado en dicho plano.

En virtud de todo lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela, por cumplimiento de las prescripciones y reparos impuestos en el acuerdo de 27 de julio de 2017, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mesones de Isuela.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, y las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.**

## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE MESONES DE ISUELA

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

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

##### Artículo 1. Objeto, ámbito y vigencia de las normas del PGOU-S

1. El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, en adelantes PGOU-S (Art. 286) tiene por objeto la ordenación del término municipal de Mesones de Isuela de conformidad con la legislación vigente. Organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo.
2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del término municipal de Mesones de Isuela.
3. La vigencia del PGOU-S (Art. 286) se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas que contengan, conforme se establece en el Artículo 73 de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón (en adelante LUA-09). Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

##### Artículo 2. Condiciones para la revisión del PGOU-S (Art. 286)

1. El horizonte temporal máximo del PGOU-S (Art. 286) es de quince años. Se considerará que se establecen las condiciones para llevar a cabo la revisión del PGOU-S (Art. 286) cuando exista cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.
2. Los motivos de revisión enumerados ahora, con carácter informativo y no exhaustivo, del PGOU-S (Art. 286) son:
  - 2.1. Cuando se vean afectados por un planeamiento de rango superior.
  - 2.2. Variaciones sensibles en las previsiones de crecimiento, usos que justifiquen otra clasificación de suelo, etcétera.
  - 2.3. Cuando dejen de ser válidos los fines y objetivos a los que responden.
  - 2.4. Cuando se realice una alteración por factores exteriores al municipio de los criterios fundamentales considerados para la elaboración del Plan.
  - 2.5. Agotamiento de la capacidad del suelo, existentes en el mismo.
3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan general.

##### Artículo 3. Modificación del PGOU-S (Art. 286)

1. El PGOU-S tendrá vigencia indefinida. Toda alteración efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo se considerará modificación aislada.
2. Las modificaciones aisladas deberán contener los siguientes elementos: La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio. Deberá contener asimismo la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación (artículo 78. 2 LUA-09).
3. Cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se necesitarán para su aplicación, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes.

#### CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO DEL PGOU-S (Art.286)

##### SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE SUELO. DISPOSICIONES GENERALES

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

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos.
2. El PGOU-S (Art. 286) distingue las siguientes clases de suelo:
  - 2.1. Suelo Urbano (SU): Constituido por los espacios históricamente ocupados por la ciudad, transformados y consolidados en los términos legales (SU-C) y aquellas que por la ejecución de este lleguen a adquirir tal condición en el futuro (SU-NC).
  - 2.2. Suelo No Urbanizable (SNU): Comprende los terrenos cuyo destino no admite ningún desarrollo urbano debido a su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
3. Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de estos, con carácter general para todas las clases de suelo.

4. Atendiendo a un mayor grado de detalle la ordenación de estas el suelo urbano se defines como los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideraran integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o a las carreteras, salvo que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de esta con la calle propia del núcleo urbano (Artículo 12 punto a) de la LUA-09).

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

El suelo no urbanizable se clasifica en:

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

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

## SECCIÓN 2ª. DESARROLLO NORMAS DEL PGOU-S. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 5. Instrumentos de actuación urbanística

Conforme a la legislación urbanística de Aragón, los instrumentos de desarrollo del PGOU-S (Art. 286) se agrupan en tres tipos:

- Instrumentos de Planeamiento derivado.
- Instrumentos de Gestión.
- Instrumentos de Ejecución.

### Artículo 6. Instrumentos de Planeamiento derivado

El desarrollo del PGOU-S de Mesones de Isuela se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA-09 y del Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado por Decreto 52/2002 en toda aquello que no se oponga a la LUA-09 (Reglamento de planeamiento de Aragón, en adelante RPA-02).

### Artículo 7. Estudios de Detalle (ED)

Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el artículo 67 y 68 de la LUA-09 y en los artículos 125 a 130 RPA-02.

## CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 8. Títulos habilitantes: definición, efectos, control.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados. (Art. 225 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA).

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

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

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

#### Artículo 9. Tipos de licencia.

- Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores).
- Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios y grúas.
- Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas).



- Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental).
- Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental).
- Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura).
- Licencias de parcelación o de segregación.

#### **Artículo 10. Obligación de la licencia**

Ninguna obra podrá iniciarse sin que medie la concesión de la oportuna licencia. El Ayuntamiento fijará la cuantía de las diferentes tasas según la categoría de las obras a realizar, especificada en el presente Título de estas Normas Urbanísticas.

La concesión de licencia no presupone, en ningún caso, la validez de la obra realizada, salvo que la misma se ejecute con estricta sujeción a lo prevista en los documentos del proyecto presentado.

La obligación de la licencia municipal es independiente de las autorizaciones que deban otorgarse por otros Organismos competentes, según los casos.

#### **Artículo 11. Caducidad de la licencia**

Toda licencia caducará al año de su concesión sin haberse empezado las obras, salvo en los casos en que el acuerdo de concesión señalará un plazo distinto, superior o con cómputo diferente. Igualmente caducarán cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes por la Alcaldía una prórroga por razones justificativas que el interesado alegará en la instancia. La licencia podrá ser prorrogada por un plazo máximo de 3 años. Pasado el plazo que se fije en la concesión de prórroga y las obras no se hubiesen reanudado, caducará definitivamente la licencia. La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a probada fuerza mayor o a mandato de la autoridad competente.

#### **Artículo 12. Fomento y plazos de la edificación**

Los propietarios de las fincas en las que existieran construcciones paralizadas, ruinosas o inadecuadas al lugar en que radiquen, o de solares que por su estado de abandono sean un peligro manifiesto para la salud e higiene públicas, deberán efectuar las necesarias operaciones de limpieza y desescombro en el plazo de un año, salvo prórroga concedida por el Ayuntamiento.

### **SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 13. Actos sujetos a licencia**

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

2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, cetas, etc.
- Modificación de las características físicas del suelo.
- Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
- Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización.
- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por el Título de las presentes Normas Urbanísticas referido a las Normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título Tercero.

4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el Art. 240 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA.

5. No están sujetos a licencia previa:

a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normas Urbanísticas del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.

b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.

d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a “comunicación responsable” o “declaración previa”.

e) Con arreglo al art. 34.6 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones:

- La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.
- Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

6. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librará el correspondiente “enterado”.

7. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.

#### **Artículo 14. Declaración responsable en materia de urbanismo**

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

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

- Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Renovación de instalaciones en las construcciones.
- Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

- La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las declaraciones responsables serán conformes con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso

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

- La identificación y ubicación de su objeto.
- La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
- La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
- El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

**Artículo 15. Comunicación previa en materia de urbanismo**

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

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

- La identificación y ubicación de su objeto.
- La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

**Artículo 16. Licencia de primera ocupación.**

1. Se requiere para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

2. Tiene por objeto manifestar (o comprobar) que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo.
- b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
- c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
- d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso.

4. Está sujeta a la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

5. En todo caso, no se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.

6. En relación con la concesión de licencias (o declaraciones responsables) de primera ocupación para edificaciones de viviendas sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se requiere la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

#### **Artículo 17. Licencia para movimiento de tierras**

1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 30.1 [letras a) hasta d)].
2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 30.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  - b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
  - c) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
  - d) Documento acreditativo de asunción de la dirección técnica de las obras.
3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 31 anterior.

#### **Artículo 18. Licencias de vallas y andamios.**

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 30.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Plano o croquis que comprenda:
    - Emplazamiento
    - Situación de la obra
    - Indicación de metros lineales a ocupar de vía pública.
  - b) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 31.

#### **Artículo 19. Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación).**

1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 30.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente (visado por Colegio Oficial cuando sea preceptivo), con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:
  - Plano de situación de la grúa y ámbito abarcado por su radio de giro
  - Certificado de autorización de uso y seguridad de la grúa emitido por organismo oficial
  - Certificado emitido por técnico competente acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asunción de la responsabilidad de su montaje
  - Seguro de responsabilidad civil que comprenda específicamente el riesgo inherente a la grúa, sin franquicia
  - Estudio de Seguridad y Salud
2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 31.

#### **Artículo 20. Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación**

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 11/2014 de protección ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.
2. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el art.76.2 de la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón.
3. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14 de noviembre de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades M.I.N.P., Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA nº 125 de 12/dic/1986),

y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto; BOE 6/nov/1982), así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

4. Los supuestos requeridos de autorización municipal administrativa expresa relativa a la actividad clasificada o no y, además, de licencia urbanística, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (Artículo 231 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA).

#### **Artículo 21. Licencia de apertura. Definición y tramitación**

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

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

3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

- Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.
- Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.
- Abono de la Tasa.
- Certificado de Sanidad, cuando proceda.
- Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
- Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.
- Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo.
- Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

#### **Artículo 22. Apertura de establecimientos sujetos a “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación**

1. Están sujetas al procedimiento de “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio.

Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control “a posteriori” de la actividad.

2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.
- b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.
- c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.
- d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

Asimismo quedan sujetas a comunicación previa la realización de las obras ligadas a las actividades que se definen y las referidas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.

3. Documentación.

3.1 Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.
- b) Memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.
- c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
- d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.





e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.

f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).

3.2 Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva del local donde se justifique la innecesaridad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.

b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el PGOU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.

c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

3.3 En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.

#### 4. Cambio de titularidad de la actividad

En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.

b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.

5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.

En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.

En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.

7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

### Artículo 23. Licencias urbanísticas de parcelación o segregación.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión 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.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 28, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) Memoria en la que:

- Se describa la finca que se trate de dividir.

- Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.

- Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

- Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.

c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

4. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.

Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de declaración previa de innecesaridad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 33, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
- b) Memoria en la que:
  - Se describa la finca que se trate de dividir.
  - Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación
  - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
- c) Plano a escala de las fincas resultantes de la parcelación, acotadas y superficiadas.

### SECCIÓN 3ª. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

#### Artículo 24. Obras menores

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### Artículo 25. Supuestos de obra menor

1. Obras de conservación y mantenimiento: comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos (cambiar un madero no estructural en la cubierta, cambiar un dintel, cambiar canalones), así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. Obras de acondicionamiento menor: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos, carpintería interior y en las que concurren las circunstancias siguientes:

- a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
- b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios: fachadas (apertura y reforma de huecos que no excedan de 1,20 m. de luz), balcones, elementos salientes, retejado de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.

4. Otras obras menores:

- a) Ajardinamiento, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
- c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
- e) Colocación de rótulos sobre la fachada del edificio.
- f) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.



#### Artículo 26. Obras mayores

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

#### Artículo 27. Supuestos de obra mayor.

A los efectos de esta regulación, se distinguen los siguientes tipos:

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización

Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.

2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.

5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte. Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocaran apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correrá a cargo del propietario de la casa que se vaya a derribar.

6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

### SECCIÓN 4ª. DOCUMENTACIÓN

#### Artículo 28. Requisitos documentales y técnicos. Obra menor

1. Con carácter general:

- a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
- f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el R.D. 1627/1997.
- g) Estudio de tratamiento de residuos de construcción y demolición.

2. Documentación específica:

a) Obras de conservación y mantenimiento:

- Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías (en caso de exteriores).

b) Obras de acondicionamiento menor:

- En viviendas, igual que en el apartado a).
- En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
- En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

c) Cerramiento de fincas:



- Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos
  - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
  - Fotografías de la finca
- d) Otras obras menores:
- Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
  - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
  - Fotografías.

#### Artículo 29. Procedimiento.

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior a ésta o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.

- El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo anterior, a la que acompañará la documentación que la presente regulación prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.
- Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el art. 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
- Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
  - o De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
  - o De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
- El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones de escasa entidad técnica, regirá el siguiente procedimiento:

- Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo anterior (Art. 28.1., letras a) hasta d)).
- El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al "enterado" de la Administración Municipal, salvo que se diera el supuesto de documentación incompleta.
- Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:
  - o Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.
  - o Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en las presentes Normas, en plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
  - o En los demás casos se completará con una diligencia de "conforme" firmada por el Secretario o el Técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que

transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.

6. Estos procedimientos sólo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

### Artículo 30. Requisitos documentales y técnicos. Obra Mayor

1. Con carácter general:

- a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.
- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo.
- b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.
- d) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo, que incluya como contenido el siguiente:

- Memoria en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.
- Plano Topográfico de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
- En caso de presentar Proyecto Básico, éste incluirá:
  - o Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
  - o Presupuesto estimativo por capítulos.
  - o Planos acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
  - o Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.
- En caso de Proyecto de Ejecución, deberá aportarse:
  - o Instalaciones.
  - o Pliego de condiciones.
  - o Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
  - o Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos (s/. RD 1627/1997).
  - o Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.
  - o Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (s/. RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón).
  - o Descripción fotográfica del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.
  - o Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - o Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
  - o Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.

e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del Técnico municipal, la obligación de acompañar

a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

#### **Artículo 31. Procedimiento**

1. Será el estipulado en el artículo 29 anterior.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

### **SECCIÓN 5ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **Artículo 32. Condiciones de la concesión de licencia**

Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquéllas, por razones de seguridad e higiene pública. El Ayuntamiento deberá resolver en el plazo máximo de 3 meses las relativas a las obras mayores y de 1 mes las menores, a contar desde la presentación de la solicitud de licencia en el Registro Municipal. Si el acuerdo es denegatorio, se dará cuenta de las razones por las cuales no pueden realizarse las obras, sin perjuicio de interposición de los recursos que con arreglo a la Legislación vigente sean procedentes. Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de responder de cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, y de los daños que produzcan en la vía pública conducciones de agua, luz, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deben hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

#### **Artículo 33. Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el Art. 268 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el Art. 269 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA.
2. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 268.1.b) in fine del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA.
3. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA artículo 278 y 279.

#### **Artículo 34. Usos y obras provisionales**

En cualquier clase de suelo y de forma excepcional y motivada, 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 acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, ser hará constar en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 35. Edificios fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, equipamientos, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (Art. 82.1 Decreto-Legislativo 1/2014 LUA).
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (Art. 82.2 Decreto-Legislativo 1/2014 LUA). En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (Art. 82.3 Decreto-Legislativo 1/2014 LUA).
3. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del Art. 82.3 Decreto-Legislativo 1/2014 LUA. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no serán consideradas en tal caso como excepción.

4. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.

5. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter adjetivo” las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de Protección exigibles por las presentes Normas, y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme al Art. 225 y 254 del Decreto-Legislativo 1/2014 LUA.

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

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

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

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

###### **Artículo 37. Destino provisional de solares**

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

- 1.1. De descanso y estancia de personas
- 1.2. De recreo para la infancia

1.3 De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

###### **Artículo 38. Estado de ruina**

Procederá la declaración del estado de ruina de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título V, Capítulo V, Sección 2ª, de la LUA-06. En todo lo no previsto en dicha normativa, se aplicará el Reglamento de Disciplina urbanística aprobado por Real Decreto 2.187/1.978.

###### **Artículo 39. Declaración de ruina**

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

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

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

3. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.3 de la LUA-09 (protección de la legalidad en obras terminadas).

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

**Artículo 40. Ruina inminente.**

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

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

**Artículo 41. Generalidades**

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación. En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

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

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

**Artículo 43. Edificaciones fuera de ordenación**

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

2. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

3. Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU-S (Art. 286) se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

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

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

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

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

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

**TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

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

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

El PGOU-S (Art. 286) establecerá la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano. Se establecen los siguientes tipos de usos: residencial, terciario, industrial y dotacional.





#### Artículo 46. Compatibilidad entre usos

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

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

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

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

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

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

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

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

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

b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones: Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

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

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

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

### CAPÍTULO 2. LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

#### Artículo 47. Definición

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

#### Artículo 48. Situaciones de los Usos

Situación 1ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.

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

Situación 3ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 4ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.

Situación 5ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

Situación 6ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

#### Artículo 49. Limitaciones generales

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

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

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

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

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

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

##### I. USOS LUCRATIVOS:

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

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

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

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

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

1. Uso de Residencia Comunitaria
2. Uso de Hospedaje
3. Uso Comercial
  - a) Local comercial
  - b) Agrupación comercial
  - c) Grandes superficies comerciales
4. Uso de Oficinas:
  - a) Servicios de la Administración
  - b) Oficinas Privadas
  - c) Despachos Profesionales de tipo Doméstico
5. Recreativo:
  - a) Establecimientos de Hostelería
  - b) Salas de Espectáculo y Reunión
6. Garaje, Aparcamiento

##### II. SISTEMA DE DOTACIONES:

##### I. A) Sistema de Equipamientos:

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

##### II. B) Red Viaria.

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

1. Zonas Verdes
2. Parques Deportivos

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

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie. Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por

aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Aragón 2014, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO 4. USO RESIDENCIAL

##### Artículo 52. Definición y clases

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distingan las siguientes categorías:
  - a) **Vivienda unifamiliar:** Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
  - b) **Plurifamiliar:** Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
  - c) **Turístico:** Aquel que se conforma por viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares en urbanización turística o de segunda residencial.
  - d) **Vivienda Protegida:** aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

##### Artículo 53. Vivienda exterior

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

1. Condiciones de higiene: Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a tres (3) metros sobre un espacio que cumpla una de las siguientes condiciones:
  - a) Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
  - b) Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el artículo 115 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.
  - c) que sea espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de 9 metros de diámetro.
2. Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

##### Artículo 54. Programa mínimo

- 1 Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.
2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. La superficie útil no será inferior a treinta y cinco metros cuadrados ni su volumen útil a ochenta y dos (82) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie y volumen útil.

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

##### Artículo 55. Características de las estancias

1. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso



al aseo. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un solo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie menor de 60 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

#### Artículo 56. Condiciones de habitabilidad en la Obras de rehabilitación

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

2. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de (2,50) metros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta (2,20) metros en el resto.

### CAPÍTULO 5. USOS PRODUCTIVOS

#### Artículo 57. Definición y clases

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

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

Taller agroindustrial.

Explotaciones ganaderas.

**Almacenes:** Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 10 CV. Sobre pasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

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

a) **Categoría 1<sup>a</sup>: Talleres artesanos:** Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 20 CV.

b) **Categoría 2<sup>a</sup>: Industria ligera:** Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales.

Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 60 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 3.000 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 150 CV.

c) **Categoría 3<sup>a</sup>: Taller de automoción.** Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

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

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

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

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

## CAPÍTULO 6. USOS TERCIARIOS

### Artículo 58. Definición

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

### Artículo 59. Clases de usos terciarios

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

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

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

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

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

Distinguiéndose las siguientes categorías:

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

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

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

5. Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo, se incluyen oficinas como las de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

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

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

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

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

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

#### 1. Residencia comunitaria.

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



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

## **2. Hospedaje.**

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

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

## **3. Comercio**

### 3.1. Dimensiones.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etcétera, los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario.

### 3.2. Accesibilidad y circulación.

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

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

### 3. Aseos.

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

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

## **4. Oficinas.**

### 4.1. Dimensiones.

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

### 4.2. Accesibilidad y circulaciones.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos (1,30) metros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de (80) centímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

### 4.3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de (2,60) metros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (2,30) metros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

### 4.4. Aseos

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

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

## **5. Recreativos. Hostelería.**

### 5.1. Dimensiones.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el



público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

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

#### 5.2. Accesibilidad y circulación.

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

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario.

Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario.

Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### 5.3. Aseos.

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

Hasta 200 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

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

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

Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

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

## **CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL.**

### **Artículo 61. Definición**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

### **TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA**

#### **Artículo 67. Aprovechamiento urbanístico y capacidad de edificar**

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

2. Se clasifican en:

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

3. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

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

#### **Artículo 68. Definición**

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

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

3. En el desarrollo del plan general, el Ayuntamiento, considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se le atribuya en la cartografía catastral. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases carto-





gráficas, los interesados podrán instar la corrección de estas ante los servicios y órganos a los que compete su formación y mantenimiento.

#### **Artículo 69. Relación entre edificación y parcela**

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

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### **Artículo 70. Parcela**

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

#### **Artículo 71. Parcela mínima**

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

#### **Artículo 72. Condiciones para la edificación de una parcela**

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

1. Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

2. Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer alguna de las siguientes condiciones de urbanización:

2.1. Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana.

2.2. Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1) del presente artículo.

2.3. Que se encuentre incluida 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 reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo 1) del presente artículo.

3. Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

4. Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

Además de las condiciones expuestas anteriormente deberá cumplir las condiciones generales de regulación de la zona en la cual se localice.

#### **Artículo 73. Parcela indivisible**

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

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

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

#### **Artículo 74. Linderos o lindes**

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

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

- a) Lindero frontal, o frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas coincide con la alineación oficial.
- b) Lindero posterior opuesto al anterior.
- c) Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a los colindantes.

#### **Artículo 75. Solar**

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

#### **Artículo 76. Alineaciones de parcela**

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

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 77. Definición**

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

#### **Artículo 78. Elementos de referencia**

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

1.1. Linderos. Aquellos definidos en el artículo 74.

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

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

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

#### **Artículo 79. Referencias altimétricas del terreno**

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

1. Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del terreno. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas. Por omisión se entenderá la rasante de la vía pública que establezca el planeamiento.

2. Cota de referencia o de origen: es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de la edificación aislada respectivamente.

3. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

4. Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Artículo 80. Referencias de la edificación**

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

1. Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

2. Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

3. Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

4. Medianería o fachada medianera: Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.



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

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

1. En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
2. Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
3. Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse: Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

1. El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

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

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

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

#### **Artículo 89. Definición**

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

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

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

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

**Artículo 91. Superficie construida total**

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio. En el cómputo de la superficie total construida deberá tenerse en cuenta los cuerpos volados, balcones, terrazas que estén cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, siempre que se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma. De las entrecubiertas, queda excluido el cómputo de la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 150 centímetros.

**Artículo 92. Superficie útil**

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

**Artículo 93. Superficie edificable**

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

**Artículo 94. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondiente. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

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

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

**Artículo 95. Definición**

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

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

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

**Artículo 97. Cota de origen y referencia**

1. Sirven de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada. Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.
2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.
3. En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta. En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta. La altura medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

**Artículo 98. Altura en unidades métricas**

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

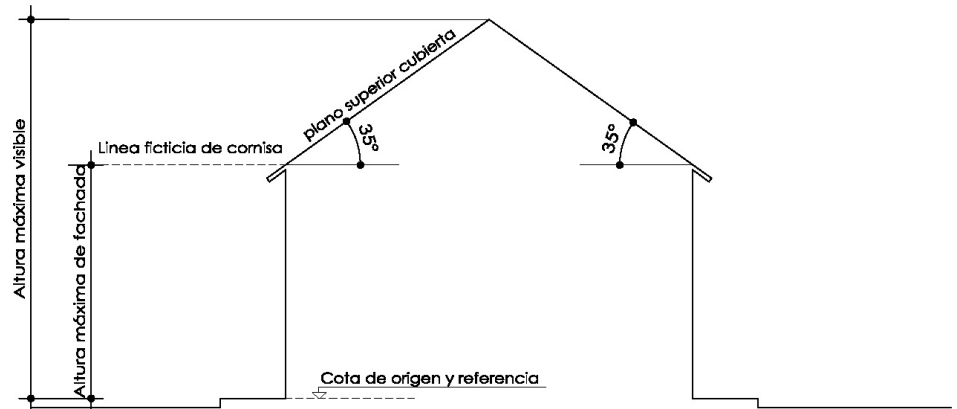


Grafico 1

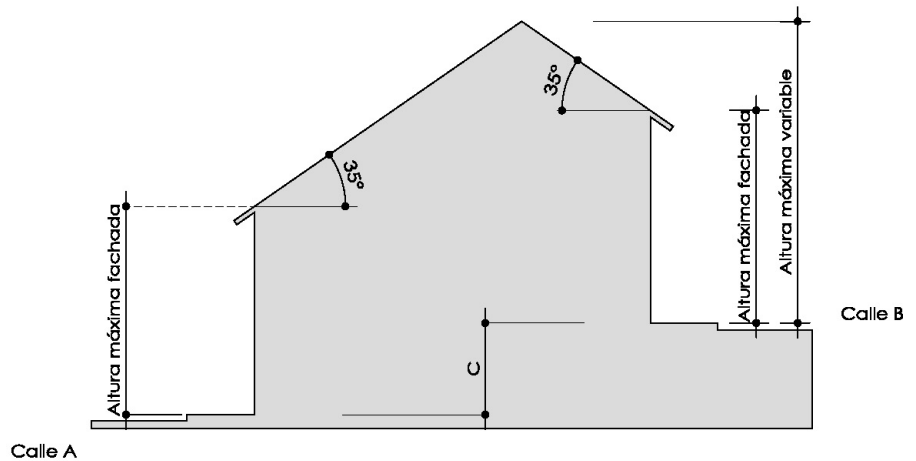
**Artículo 99. Altura en número de plantas**

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

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

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

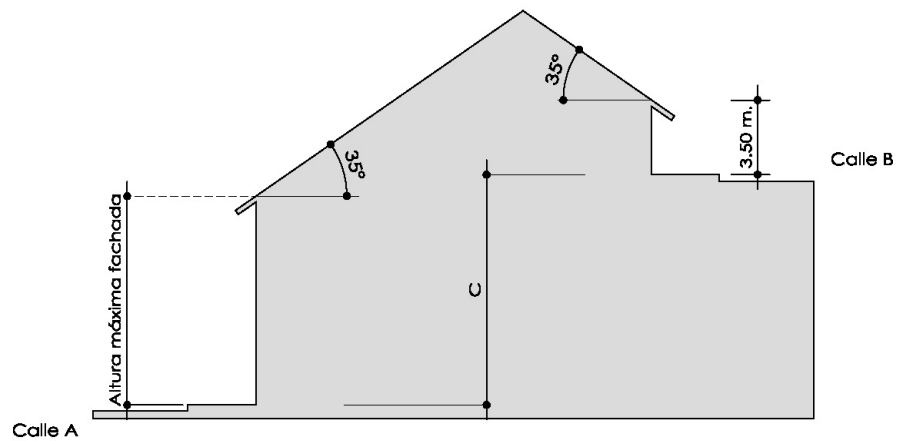
1. La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
2. Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera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



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

Grafico 2

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



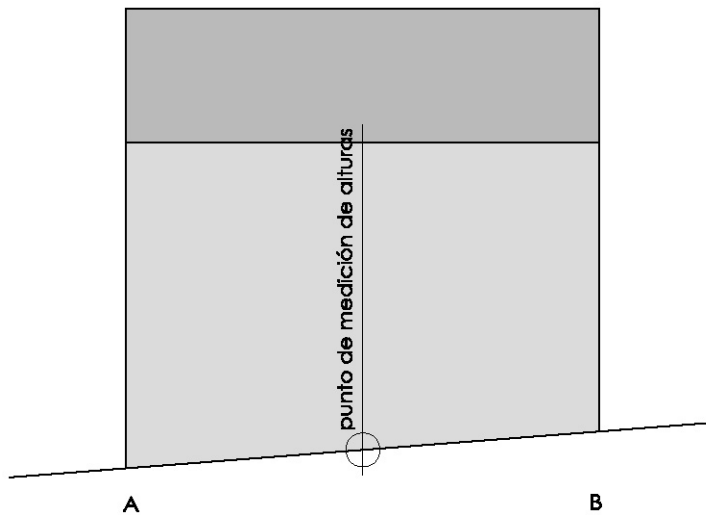
C > altura máxima fachada CALLE A

Gráfico 3

En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado 4 anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

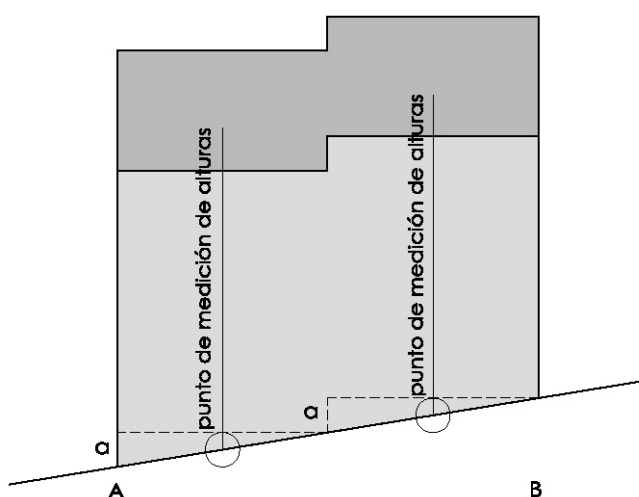
6. En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. (Ver Gráfico 4).



C: RASANTE B-A < 1.20 m.

Gráfico 4

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



RASANTE B-A > 10.20 m.  $\alpha < 1.20$  m.

Gráfico 5

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

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

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

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

1.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

1.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

1.3. Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

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

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

2.2. Los paneles de captación de energía solar.

#### Artículo 103. Altura de planta

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados consecutivos.

#### Artículo 104. Altura libre de planta

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

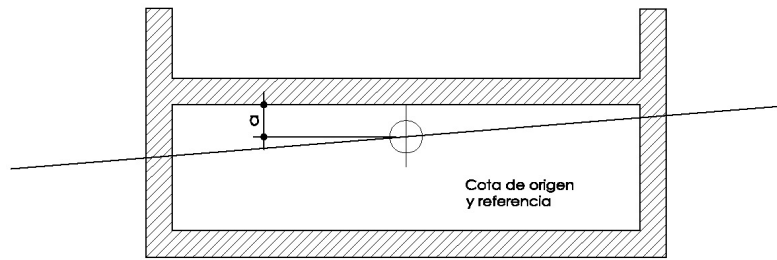
#### Artículo 105. Planta

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

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

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

### SÓTANO

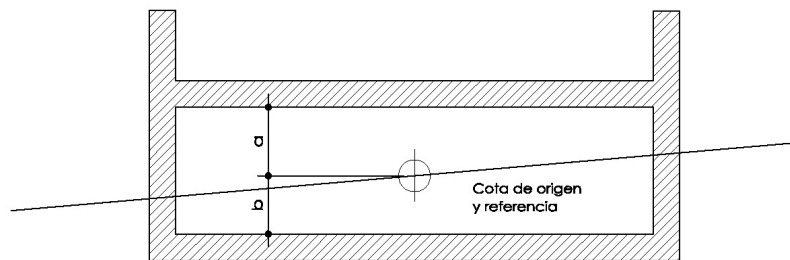


$$a < 0.60 \text{ m.}$$

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

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

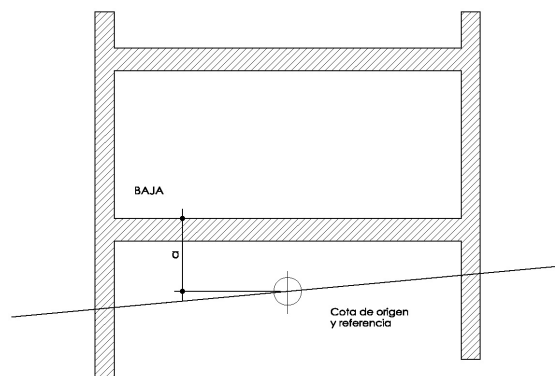
### SEMISÓTANO



$$a < 1.20 \text{ m.}$$

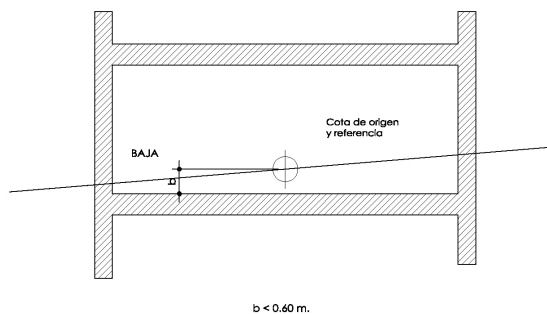
$$b < 0.60 \text{ m.}$$

**3. Planta Baja:** Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Ver Gráficos). Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.



$$a < 1.50 \text{ m.}$$





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

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

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

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

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

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que exista utilización permanente por persona, será de doscientos sesenta (260) centímetros

**CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD**

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

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales y edificios por las personas. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 108. Ventilación**

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

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

Ventilación natural directa: Con huecos practicables directamente al exterior.



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

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

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

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

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

#### **Artículo 109. Iluminación**

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

#### **Artículo 110. Patio**

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

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

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

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

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

#### **Artículo 111. Anchura de patios**

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

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

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

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

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

1. Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ( $H/6$ ), con una superficie no inferior a un veintavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/20$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

2. Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ( $H/3$ ), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/10$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

#### **Artículo 114. Patios mancomunados**

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



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

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La longitud del frente abierto no será inferior a  $\frac{1}{4}$  de la altura, con un mínimo de 6,00 metros.
2. La profundidad no será superior a 1,5 veces la longitud del lado abierto.

El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de 6,00 metros de diámetro.

Las luces rectas de los huecos que recaigan en él serán, al menos, las señaladas para formar patios cerrados.

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

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

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

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

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

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

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

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

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

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

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

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

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

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



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

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

Menos de 90 m <sup>2</sup> :	1,00 unidades
De 90 a 135 m <sup>2</sup> :	1,50 unidades
Más de 135 m <sup>2</sup> :	2,00 unidades.

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

### **CAPÍTULO 4. SEGURIDAD**

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

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

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

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

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

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

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO 5. ESTÉTICAS**

#### **Artículo 126. Contenido**

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

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

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos ar-



quitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

**Artículo 128. Volúmenes**

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.
2. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geométricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etcétera, estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

**Artículo 129. Diseño de fachadas**

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etcétera, se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.
4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.
5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etcétera, se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

**Artículo 130. Saliente y entrante en las fachadas**

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- 1.1 Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con barandilla.
- 1.2 Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.
- 1.3 Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.
- 1.4 Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
a < 4 m.	No admitido
4 m. < a < 6 m.	0,25 m.
6 m. < a < 8 m.	0,50 m.
a > 8 m.	0,70 m.

3. Con carácter general quedan prohibidos los miradores.
4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.
5. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 100 de estas normas.
6. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.  
Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.
7. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

#### **Artículo 131. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior**

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del la Ley 8/2010, de 2 de diciembre, de Derecho civil patrimonial relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

Se permitirán, siempre a una altura mayor de 3 metros, y con los vuelos siguientes, referidos a los anchos de la calle, sin sobrepasar, en ningún caso la anchura de la acera.

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
a < 4 m.	No admitido
4 m. < a < 6 m.	0,25 m.
6 m. < a < 8 m.	0,50 m.
a > 8 m.	0,70 m.

#### **Artículo 132. Materiales de las fachadas**

1. Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población.
2. Los materiales de fachada (color, textura, etcétera) serán los tradicionales en la zona, en general deberán estar compuestos por mampuesto o ladrillo, revocos pintados de color ocre o tierra. En general y salvo que no lo permitan las normas particulares de cada zona se permite la utilización de ladrillo caravista en tonos pardos o terrosos y la composición libre en la forma y tamaño de los huecos siempre que estos mantengan la armonía general de la calle o plaza en la que esté ubicado el edificio.
3. No se permite dejar las fachadas sin material de acabado o revocado con mortero de cemento sin pintar.

#### **Artículo 133. Cubiertas**

Las formas de cubiertas serán sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen que cubre. Los materiales de cubrición permitidos serán: teja plana o curva y la pendiente máxima de las cubiertas será del 35%.

Las cubiertas en el casco antiguo serán preferentemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico. Fuera del casco antiguo se admiten soluciones de cubierta plana.

Las cubiertas de las edificaciones industriales y naves agrícolas exteriores a casco antiguo podrán hacer uso de soluciones técnicamente acordes para este tipo de construcciones.

#### **Artículo 134. Cornisas y aleros**

Los aleros y cornisas deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que los sustente, no debiendo presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

Serán tradicionales de madera o de ladrillo. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 50 cm. el vuelo máximo permitido según el Artículo 130 y 131 para el ancho de la calle a la que recaigan.

#### **Artículo 135. Chimeneas y antenas**

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.



2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble

3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda plurifamiliar se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

4. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada.

5. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

#### **Artículo 136. Huecos en cubierta**

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.

#### **Artículo 137. Carpinterías exteriores**

Las carpinterías serán de madera barnizada en tono oscuros o metálicas en marrón oscuro.

#### **Artículo 138. Medianeras**

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

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

#### **Artículo 139. Cerramientos**

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

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

#### **Artículo 140. Vallados**

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

### **CAPÍTULO 6. AMBIENTALES**

#### **Artículo 141. Definición y aplicación**

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

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

#### **Artículo 142. Compatibilidad de actividades**

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

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

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

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

#### Artículo 143. Lugares de observación de las condiciones

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

- En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

#### Artículo 144. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- Las actividades susceptibles de generar perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
- No se permitirá actividad alguna que emita perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

#### Artículo 145. Ruidos

- En lo concerniente a ruidos y vibraciones será de aplicación al Ley 7/2010 de 18 de noviembre de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).
- En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites:

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

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

#### Artículo 146. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 143 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### Artículo 147. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.
- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas cumpliendo la instalación del Código Técnico de la edificación, las Normas tecnológicas de la edificación o aquellas que lo sustituyan.
- En todas las piezas de viviendas o locales en los que pueda producirse gases u olores existirá una red de evacuación de las mismas, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice su perfecto funcionamiento. Las chimeneas de gases tienen que ser independiente de los del resto del edificio o local.

#### Artículo 148. Contaminación de las aguas

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



# N B O P

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

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

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

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

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

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

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

Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

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

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

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

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

6. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

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

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

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

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

9. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

10. Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

#### TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

##### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

###### Artículo 149. Pavimentación de las vías públicas

1. Las obras de las vías públicas comprenden la explanación general, afirmado y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

2. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discorra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

3. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

4. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

5. Las tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

###### Artículo 150. Diseño del viario

El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

A) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre capa de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

B) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.

C) Ríogolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.

D) Calzadas: En general se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. No obstante los espacios de calzada y aparcamientos se dimensionarán con explanadas de índice CBR superior a 20 (afirmado para tráfico ligero con vehículos pesado inferior a 20 vehículos/día).

E) Los espacios peatonales garantizarán una carga admisible mínima de de 1.000 kg/m<sup>2</sup> y puntual de 3,5 Tn.

## **CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo 151. Condiciones generales de las obras de urbanización**

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

#### 1. Abastecimiento de agua potable:

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

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

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

#### 2. Saneamiento:

2.1 Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas normas.

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

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

2.4. Se dimensionarán los conductos para el máximo aguacero de 20 minutos de duración.

2.5. A tenor de lo indicado en el número 14 (Ordenanzas) del documento de revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por Decreto 107/2009, En el desarrollo y aplicación de este plan se tendrá en cuenta los siguientes principios y criterios:

2.5.1. Los planes zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posibles de estaciones depuradoras.

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

2.5.3. Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

2.5.4. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora.

2.5.5. A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: En suelos residenciales, 450 euros por vivienda; En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metros cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

2.5.6. En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el artículo 30 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesarios de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que sea él quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad supramunicipal en el caso de que sea ella a la que deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

2.5.7. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios: a) Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora, b) la red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos, acequias de acequias y similares) no puedan entrar en la red unitaria c) Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

2.5.8. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido: La ordenanza municipal de vertido, el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del

Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

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

Se estará a lo dispuesto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre para regular las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 3 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

### 4. Alumbrado público:

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

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

4.1 En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux

4.2. En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.

4.3. La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

### 5. Telecomunicaciones:

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

## **TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 152. Definición y delimitación**

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

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

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

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

##### **Artículo 153. Contenidos y categorías**

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

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

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

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

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

- Casco Antiguo (R-A2).

- Ensanche (RB-1 y RB-2).



- Equipamientos (DE): Docente (DE-D), deportivo (DE-DP), social (DE-S) y polivalente (DE-PA).
- Espacio libre de uso público (DV): Parque, plazas o jardines (DV-ZV), paseos peatonales (DV-PA) y áreas de juego (DV-AJ).
- Espacio libre de uso privado (DV-pv).

#### **Artículo 154. Régimen urbanístico de la propiedad**

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

#### **Artículo 155. Deberes legales de los propietarios**

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

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

#### **Artículo 156. Facultades urbanísticas de la propiedad**

1. Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.
2. Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU-S, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

#### **Artículo 157. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano**

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

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

#### **Artículo 158. Ámbito y características**

1. El Casco Antiguo está constituido principalmente por las manzanas que se encuentran en las calles Barrio Bajo, Crucero, Enmedio Barrio Verde, Cubullón, Barrio Alto, Calle de la Portilla, Ramón y Cajal, Herrería, De las Placetas, Letra B y Letra F y la Plaza de la Villa. Esta calificación se corresponde con el entramado del núcleo originario.
2. Su tipología, en general, responde a una ordenación en manzana compacta con o sin patio con construcciones entre medianeras, sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria original, fachadas sobre la alineación a viario y alturas donde predomina la B+II, existiendo asimismo edificios con B+I y B+III.
3. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.
4. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de "Ordenación del suelo urbano" (PO-3) mediante su trama diferenciada. La trama dibujada adquiere la naturaleza de área de movimiento, subordinada a la aplicación de las normas sobre limitaciones de la posición, fondo edificable, ocupación y altura.

#### **Artículo 159. Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona Residencial Casco Antiguo (RA-2) son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios (artículo 245 de estas Normas Urbanísticas). Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

#### **Artículo 160. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 244 a 247.



## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

### Artículo 161. Condiciones de parcela

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en el plano de ordenación (PO-3), salvo afecciones.
2. La superficie de parcela mínima será la existente, siempre que en la misma pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas normas. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con una superficie de la parcela igual o superior a noventa (90,00) metros cuadrados y frente mínimo de fachada de (6,00) metros.

### Artículo 162. Limitaciones de posición

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

1. Posición respecto de la alineación exterior  
Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas bajas y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.
2. Separación de linderos
  - 2.1 La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.
  - 2.2 Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
  - 2.3 Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 163. Fondo edificable

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

### Artículo 164. Ocupación

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

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

### Artículo 165. Edificabilidad

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

### Artículo 166. Altura de la edificación

1. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas (B+2) o (B+1+AC); la altura máxima de fachada será de 10,00 metros.
2. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

### Artículo 167. Altura de plantas

1. La altura mínima libre de planta baja para el uso de vivienda será de 2,50 metros y para el resto de usos 3,50 metros.
2. La altura mínima libre de plantas alzadas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 metros, admitiéndose 2,20 metros en espacios de utilización esporádicas (aseos, pasillos, etc).
3. Cuando se trate de edificios colindantes a edificaciones catalogadas, las alturas reguladas anteriormente deberán adaptarse en lo posible a éstas últimas.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

### Artículo 168. Condiciones estéticas de los edificios

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

## SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE USOS

### Artículo 169. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

#### 1. Uso Residencial:

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

### Artículo 170. Usos compatibles

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

#### 1. Uso Residencial:

Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria

#### 2. Uso Productivo:

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

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

En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de (150) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, y con acceso rodado, con una superficie máxima de (300) metros cuadrados.

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

d) Estacionamientos: Se admite en situación 3ª, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

#### 3. Servicios terciarios:

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

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

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

En situación 3ª, sin limitación.

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

Despachos profesionales: en situación 1ª.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Uso Dotacional:

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

## CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (RB-1 y RB-2)

### Artículo 171. Ámbito y características

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

2. Su tipología responde a una ordenación de edificación libre, ya sea en tipología de bloque de vivienda plurifamiliar, o unifamiliar, aislada, pareada o en hilera. Pertenecen en Mesones de Isuela al ámbito de esta zona un conjunto de viviendas denominado "La Cosumera" así como aquellas edificaciones y terrenos que se encuentra en la travesía urbana que discurre por el municipio

3. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales RB-1 y RB-2 de Ensanche son los siguientes:

- Vivienda plurifamiliar.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

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

### Artículo 172. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de ensanche son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en





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

**Artículo 173. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 244 a 247.

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

**Artículo 174. Condiciones de parcela**

1. La superficie mínima de las parcelas resultantes en la zona RB-1 será igual o superior a:
    - Vivienda plurifamiliar: cuatrocientos (400) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar aislada: doscientos (200) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (8,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a (6,00) metros.
  2. La superficie mínima de las parcelas resultantes en la zona RB-2 será igual o superior a:
    - Vivienda plurifamiliar: setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (15,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar aislada: trescientos (300) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar pareada: trescientos (300) metros cuadrados con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10,00) metros.
    - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: doscientos (200) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a (8,00) metros.
2. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen las normas.

**Artículo 175. Posición de la edificación**

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

1. Posición respecto de la alineación exterior
  - a) Las edificaciones en la zona RB-1 guardarán respecto de la alineación oficial (en este caso la Carretera Morata de Jalón a Calcena A-2302) una distancia igual o superior a tres (3) metros.
  - b) En la zona RB-2 las edificaciones guardarán respecto a todos los linderos un retranqueo de tres (3) metros. En este caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública.

**Artículo 176. Ocupación**

1. La edificación bajo rasante podrá ocupar el cien por cien (100 %) de la parcela.
2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela será del (75%).

**Artículo 177. Altura de la edificación**

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2); la altura máxima de fachada será de 10,00 metros.
2. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

**Artículo 178. Altura de plantas**

1. La altura mínima libre de planta baja para el uso de vivienda será de 2,50 metros y para el resto de usos 3,50 metros.
2. La altura mínima libre de plantas alzadas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 metros, admitiéndose 2,20 metros en espacios de utilización esporádicas (aseos, pasillos, etc.).

**Artículo 179. Coeficiente de edificabilidad**

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

**Artículo 180. Salientes y vuelos**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas será el que regula con carácter general en los artículos 130 y 131 de estas Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

### Artículo 181. Condiciones estéticas de los edificios

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

## SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE USOS

### Artículo 182. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

#### 1. Uso Residencial:

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

### Artículo 183. Usos compatibles

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

#### 1. Uso Residencial:

Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria

#### 2. Uso Productivo:

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

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

En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de (150) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de (300) metros cuadrados.

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

d) Estacionamientos: Se admite en situación 3ª, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

#### 3. Servicios terciarios:

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

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

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

En situación 3ª, sin limitación.

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

Despachos profesionales: en situación 1ª.

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

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

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

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

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

#### 4. Uso Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

## CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL

### Artículo 184. Ámbito y características

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

### Artículo 185. Aplicación

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



#### Artículo 186. Obras admitidas

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

#### Artículo 187. Condiciones de la nueva edificación

1. Las condiciones de la edificación serán acordes con la trama urbana en la que estén inmersos
2. Las características de la edificación en el caso de edificio exento serán las siguientes:
  - a) Parcela mínima no se exige, siendo la necesaria para la instalación del equipamiento.
  - b) Retranqueo no se exige.
  - c) Se permitirá una ocupación de hasta el 100 % en cualquiera de sus plantas.
  - d) La edificabilidad total será de (2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
  - e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once (11) metros de altura máxima de fachada.
3. En tanto se aprueba el Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento general de las condiciones técnicas que deberán reunir los establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, las condiciones técnicas que afecten a la seguridad en las instalaciones deportivas, tales como pasillos, escaleras de las gradas, galerías, corredores de evacuación y toda clase de dependencias y lugares destinadas al público de las mismas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código técnico de la edificación.

#### Artículo 188. Condiciones de usos

Será de aplicación lo establecido en el artículo 65.  
Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

#### Artículo 189. Modificaciones dotacionales

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el artículo 87 del TR-LUA.

### CAPÍTULO 5. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y PRIVADO (DV y DV-pv)

#### Artículo 190. Ámbito y características

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

#### Artículo 191. Aplicación

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

#### Artículo 192. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

##### Limitaciones de la edificación en zonas verdes públicas

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en el espacio libre de uso público (DV) son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo y cuando no implique instalaciones fijas, o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
  - Ocupación máxima: 5%.
  - Altura: 7,00 metros (B+1).

##### Limitaciones de la edificación en zonas verdes privadas

1. En las zonas designadas como espacio libre de uso privado (DV-pv) podrán edificarse

pequeñas construcciones (merenderos, porches o garajes, etcétera) sin que en ningún caso supere una ocupación del 10% de la superficie de la zona delimitada.

2. La altura máxima de las fachadas en las edificaciones en zonas verdes privadas será de cuatro (4) metros y en número de plantas no será superior a una planta (PB).

3. En las edificaciones en zonas verdes privadas serán de aplicación las condiciones estéticas para suelo urbano según la zonificación donde se encuentren.

4. 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. Se permite la construcción de vallas u otros elementos de cerramiento ligero que no impidan las visuales.

#### Artículo 193. Compatibilidad de usos

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

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

#### Artículo 194. Usos prohibidos

- Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

### TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

##### Artículo 195. Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los que el Plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNU-E) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen impropio de la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes **categorías dentro del Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)**:

- **SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL.**

Comprende el conjunto de espacios naturales que, por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o por ser representativos de los ecosistemas existentes merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se distinguen las siguientes categorías básicas.

SNU-E/EN-RN Red Natura 2000

Protege los lugares de importancia comunitaria LIC, concretamente:

-LIC ES2430089, Sierra de Nava Alta. Puerto de La Chabola.

SNU-E/EN-MA Masas arbóreas y terrenos forestales.

- Montes Consorciado N° Z- 3045 "Buitrera".

SNU-E/EN-EI Otros espacios protegidos de interés.

La definición general del mismo integra espacios integrados dentro de Planes de Ordenación de Recursos Naturales, lagos, embalses, humedales, acequias etcétera. En el Término municipal de Mesones se incluye los Hábitats y la Zona crítica de Águila-azor perdicera.

Hábitats:

1430 Matorrales Halo-nitrófilos.

4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.

5210 Matorrales arborescentes de Juniperus SPP.

5330 Matorrales termomediterráneos y Pre-estépicos.

6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.

8130 Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos.

8210 Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.

9340 Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

9560 Bosques endémicos de Juniperus SPP.

Zona Crítica Del Águila Azor Perdicera (Hieraaetus Fasciatus)

- **SNU-E/EC PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

Son los terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

SNU-E/EC-YC Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

Como yacimientos arqueológicos aparecen:

1. Castillo de Los Luna
2. La Solana del Campillo
3. Las Peñas de Juan Gil I
4. Las Peñas de Juan Gil II
5. La Solana
6. Fosa Común I
7. Fosa Común II
8. La Presa de Andacón

Como yacimientos Paleontológicos:

-Yacimiento Peñas Royas M3

-Corral Nuevo

-M1 – M2

-M4 - M15

-M9

Como puntos de interés geológico aparecen

-El Chiquero

-Arroyo del Isuela

SNU-E/EC-BIC Bienes de interés Cultural.

-Castillo de Los Luna.

SNU-E/EC-IP Otros elementos de interés patrimonial.

Se protegen los terrenos donde se localizan estos elementos de interés patrimonial. Concretamente los hornos de teja, la zona de cuevas bodegas y dos senderos.

Sendero GR 90

Sendero PR-Z 16

- **SNU-E/RN PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES.**

Se protegen aquellos terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización.

SNU-E/RN-IN Riesgo por inundaciones

Barranco de Andacón y a ambos márgenes del río Isuela

- **SNU-E/ES PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS**

Las protecciones sectoriales y complementarias que afectan al territorio y que como tal se incluyen son:

SNU-E/ES-SC Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

Que comprende los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas, básicamente la carretera A-2302 y las líneas eléctricas.

SNU-E/ES-CP Cauces públicos.

Comprende la totalidad del cauce del río Isuela, así como los principales barancos y el arroyo Andacón.

SNU-E/ES-VP Vías pecuarias.

- Cañada Real de Valdespin con 3.960 metros de longitud y una anchura de 75 metros.

- Cordel de Andacón de 11.704 metros de longitud y 37,50 metros de ancho.

- Colada de las Cimorras de 5.920 metros de longitud y 5 metros de ancho.

- Colada del Camino de Illueca a Tabuenca de 40 metros de longitud y 4 metros de anchura.

- **SNU-E/P PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO.**

SNU-E/P-HU Protección de Huerta.

Protección de huertas, con una extensión de 155,59 Has. Se protegen los terrenos más próximos al núcleo urbano, que constituyen los terrenos ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicadas histórica y actualmente al cultivo de hortalizas y árboles frutales. La protección se establece para evitar su desaparición y su urbanización dada la proximidad al Suelo Urbano Consolidado y la expansión del casco urbano en la misma dirección.

#### Artículo 196. Régimen urbanístico

1. Conforme al artículo 26.2 de la LUA-09, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara

afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

#### **Artículo 197. Superposición de protecciones**

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.
2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

#### **Artículo 198. Parcelaciones rústicas**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

#### **Artículo 199. Condiciones de las parcelas**

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos, (2.500) m<sup>2</sup> en el suelo de regadío o a quince mil (15.000) m<sup>2</sup> en suelo de secano.
2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones. Actualmente es de aplicación la Orden 27 de mayo de 1958.
3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
  - b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
4. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.
5. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

#### **Artículo 200. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable**

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.
2. En toda solicitud de licencia o certificación de su no exigencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.
3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se edifiquen en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.
4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.
5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

6. Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo, extraños o fuera de orden (puertas, chapas, somieres etcétera), ni de celosías de hormigón o cerámica.

7. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 201. Clasificación de los usos

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación genérica:

**1. Usos productivos rústicos:** se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal) y en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Incluye:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos

**2. Usos de interés público general:** son las actuaciones, ya sean de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:

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

**3. Usos específicos de interés público:** Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 32 de la ley 3/2009, urbanística de Aragón. Incluye:

- 3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores que no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- 3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- 3.c) a 3.g) servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo

### Artículo 202. Calificación de los usos y condición previa a los usos compatibles.

Para cada una de las zonas de protección en suelo no urbanizable se señala una calificación de los usos en las siguientes categorías:

- a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.
- b) Compatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente a las condiciones fijadas en estas normas.

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de impacto Ambiental, a tenor de la normativa urbanística o ambiental, o bien a petición de de la reglamentación sectorial correspondiente.

### Artículo 203. Usos rústicos

#### Uso de cultivo (1.a):

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

3. Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

#### Uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

2. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

3. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

5. Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

6. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación. Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

7. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénicas sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

#### Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por la Orden de 13 de febrero de 2015, por la que se sustituyen varios anexos del Decreto 94/2009 y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

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

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

#### Usos extractivos (1.d):

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en el artículo 32 de la LUA-09, y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

### **Artículo 204. Usos de interés público general**

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). Realizadas por la administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.

2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales

2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.

2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y mantenimiento de las obras públicas (2.b.).

Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

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



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

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

**3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c),** tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos y en general todos los relacionados con las áreas de servicios

#### **Artículo 205. Usos específicos de interés público.**

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 31 de la LUA 09, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

#### **3. A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:**

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

#### **B) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.**

3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
- Circuitos de motor
- Usos deportivos al aire libre.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.
- Parques rurales.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

3. d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

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

3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas, para su localización en el medio rural.

**C) Usos asimilables a los servicios públicos,** como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el Artículo 204 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g.).

4. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la Ley urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

5. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, expresar las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

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

##### **Artículo 206. Edificaciones vinculadas a usos rústicos**

###### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

**1. Almacén agrícola:** Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en (4.000) metros cuadrados.
- b) La edificabilidad no superará  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la ocupación de la parcela no será superior al (20%) de su superficie.
- c) La altura máxima de fachada no será superior a (7) metros, ni la altura máxima visible a (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a (20) metros de longitud de fachada o a (15) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de (10) metros.

**2. Invernaderos y viveros:** Se definen los invernaderos como recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- a) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- b) Se separarán un mínimo de (8) metros al eje de los caminos y (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- d) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de (5) metros, equivalente a 1 planta.
- e) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.
- f) La parcela mínima se establece en (4.000) metros cuadrados de superficie.

**3. Caseta de aperos:** Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de (2.500) metros cuadrados.
- b) Se separarán un mínimo de (8) metros al eje de los caminos y (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los (15) metros cuadrados.
- d) La altura máxima de fachada no será superior a (3) metros, ni la altura máxima visible a (4,50) metros.

###### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y Orden de 28/feb/2011 sobre distancias mínimas a instalaciones ganaderas (BOA nº 50 de 10/03/2011), u otras que las sustituyan.

Además, adoptarán las siguientes medidas:

- a) La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de (10.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela y la edificabilidad no podrá superar el  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de la superficie útil de la parcela.
- c) Las edificaciones y construcciones serán de una planta, salvo que razones técnicas justifiquen un número mayor. La altura máxima de las edificaciones de una planta será de (10) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.
- e) La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a (15) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de (10) metros.

###### Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

Se adoptarán las siguientes medidas:

- a) La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

- b) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a (7) metros.
- c) La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a (15) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de (10) metros.
- d) La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.
- e) Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

#### **Artículo 207. Edificaciones vinculadas a usos de interés público general**

##### Relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio (2.a).

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

##### Relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b).

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

##### Al servicio de los usuarios de las infraestructuras y obras públicas. (2.c)

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El tamaño mínimo de la parcela será de (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
  - b) Las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.
  - c) La ocupación máxima será del (25%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  - d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a (7) metros, ni la altura máxima visible a (11,50) metros.
  - e) La edificación se separará (10) metros a cualquier otro lindero.
3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

#### **Artículo 208. Edificaciones vinculadas a usos específicos de Interés Público**

Comprende la edificación que se autorice como tal en función del artículo 31 de la LUA 09. Edificaciones vinculadas a usos productivos A)(3.a y 3.b.):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.
  - a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
  - b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley de Protección Ambiental de Aragón 2014, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a (10.000) metros cuadrados.
3. La edificación no podrá superar (1) metro cuadrado de techo por cada (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el (10%) de la superficie de la parcela.
6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de (1) planta ni de (7,00) metros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.
7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.
8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Edificaciones vinculadas a usos recreativos y dotacionales B) (3.c, 3.e y 3.f.):

1. Cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) La parcela mínima tendrá una superficie de (10.000) metros cuadrados.
  - b) Las edificaciones se separarán (10) metros de todos los linderos de la finca.
  - c) La ocupación máxima será del (10%) de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  - d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de (7) metros y una altura máxima visible de diez (10) metros.
2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.
3. Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 61/2.006, de 7 marzo del Gobierno de Aragón, Reglamento de Acampada y el Decreto 125/2.004 de 11 de mayo del Gobierno de Aragón, Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre.

Edificaciones vinculadas a usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas B)(3.d):

1. Núcleo zoológico:

Las construcciones destinadas a núcleos zoológicos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación, u otras que las sustituyan.

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en (10.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones vinculadas a núcleos zoológicos podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela.
- c) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a (15) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de (10) metros.

2. Explotación doméstica:

Las construcciones destinadas a explotaciones domésticas cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

Edificaciones vinculadas a usos asimilables a los servicios públicos C) (3.g):

Las construcciones destinadas a estos usos cumplirán cuantas disposiciones de carácter sectorial le sean de aplicación.

- No se exige superficie mínima de parcela.
- Los retranqueos mínimos a linderos de la finca será de 10 metros.
- La superficie construida se justificará en función de las necesidades de cada actividad
- La altura máxima de la edificación será de 10 metros, salvo en caso en que una mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 209. Núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.
2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:
  - Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
  - La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.
  - Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
  - Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
  - En suelo no urbanizable genérico se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de ciento cincuenta (150) metros y con centro en cualquiera de ellas.

### Artículo 210. Edificaciones aisladas y en uso

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 209, podrán mantener dicho uso llevándolo a cabo obras de mantenimiento y conservación.
2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

#### Artículo 211. Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable.

1. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
2. Todos los usos sobre estos suelos que por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados.

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

##### Artículo 212. Categorías de Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Mesones de Isuela se dividen en las siguientes categorías, según las diferentes razones que motivan su preservación:

- SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.
- SNU-E/EC.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural.
- SNU-E/RN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales.
- SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales.
- SNU-E/P.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario.

##### Artículo 213. Protección del Ecosistema Natural SNU-E/EN

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

2. El suelo no urbanizable especial de protección por interés de ecosistema natural (SNU-E/EN) comprende las siguientes categorías:

##### SNU-E/EN-RN Red Natura 2000

-LIC ES2430089, Sierra de Nava Alta. Puerto de La Chabola.

##### SNU-E/EN-MA Masas arbóreas y terrenos forestales.

- Montes Consorciado Nº Z- 3045 "Buitrera".

##### SNU-E/EN-EI Otros espacios protegidos de interés.

La definición general del mismo integra espacios integrados dentro de Planes de Ordenación de Recursos Naturales, lagos, embalses, humedales, acequias etcétera. En el Término municipal de Mesones se incluye los Hábitats y la Zona crítica de Águila-azor perdicera.

##### Hábitats:

1430 Matorrales Halo-nitrófilos.

4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.

5210 Matorrales arborescentes de Juniperus SPP.

5330 Matorrales termomediterráneos y Pre-estépicos.

6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.

8130 Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos.

8210 Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmófitica.

9340 Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

9560 Bosques endémicos de Juniperus SPP.

##### Zona Crítica Del Águila Azor Perdicera (Hieraaetus Fasciatus)

##### Artículo 214. Condiciones de protección del Ecosistema Natural

1. En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de usos productivos rústicos se considerarán las siguientes normas:

- a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

- Las roturaciones.
- La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
- La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que sea excepcionalmente de viviendas de guardas forestales.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

7. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

#### **Artículo 215. Protección del Patrimonio Cultural SNU-E/EC**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

2. El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías:

##### SNU-E/EC-YC Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

Como yacimientos arqueológicos:

1. Castillo de Los Luna
2. La Solana del Campillo
3. Las Peñas de Juan Gil I
4. Las Peñas de Juan Gil II
5. La Solana
6. Fosa Común I
7. Fosa Común II
8. La Presa de Andacón

Como yacimientos Paleontológicos:

- Yacimiento Peñas Royas M3
- Corral Nuevo
- M1 – M2
- M4 - M15
- M9

Como puntos de interés geológico:

- El Chiquero
- Arroyo del Isuela

##### SNU-E/EC-BIC Bienes de interés Cultural.

-Castillo de Los Luna.

##### SNU-E/EC-IP Otros elementos de interés patrimonial.

Se protegen los terrenos donde se localizan estos elementos de interés patrimonial. Concretamente: los hornos de teja, la zona de cuevas bodegas y dos senderos: Sendero GR 90 y Sendero PR-Z 16.

#### Artículo 216. Condiciones de protección del Patrimonio Cultural

1. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de usos productivos rústicos se considerarán las siguientes normas:

a) Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de usos de interés público general se considerarán las siguientes normas:

a) Se admitirán las actuaciones relaciones con la protección y mejora del medio.

3. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de usos específicos de interés público, se considerarán las siguientes normas:

a) Se admitirán usos de carácter científico, docente y cultural (3.e), atendiendo a la legislación sectorial específica y contando con autorización del organismo competente.

4. Se prohíben todos los usos no incluidos anteriormente, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

##### Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos SNU-E/EC-YC

1. Las autorizaciones para cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

2. En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos y/o paleontológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

##### Bienes de interés Cultural SNU-E/EC-BIC

1. Todas las obras y proyectos a ejecutar sobre Bienes de Interés Cultural o su entorno de protección, deberán contar con informe favorable o autorización si procediese de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. Las obras permitidas y no permitidas en las construcciones catalogadas se encuentran recogidas en la ficha individual de cada uno de los edificios contenidos en el Catálogo de Protección del PGOU.

##### Otros elementos de Interés patrimonial SNU-E/EC-IP

###### - Senderos turísticos:

1. Se señalan en los Planos de Ordenación del Término los recorridos y caminos que discurren por el Término y que poseen valores históricos, culturales y turísticos.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para los senderos, de acuerdo al Decreto 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los senderos de Aragón que revisten la condición de recursos turísticos, y la Orden de 31 de octubre de 2013, del Consejero de Economía y Empleo, por la que se regula la clasificación y el reconocimiento de la especialización de los senderos turísticos de Aragón.

La clasificación de los senderos en función de su uso observará las siguientes categorías:

a) Senderos turísticos de uso preferentemente pedestre, de acuerdo con las modalidades de Senderos de Gran Recorrido (GR), Senderos de Pequeño Recorrido (PR) y Senderos Locales (SL).

b) Senderos turísticos de uso preferentemente ciclista

c) Senderos turísticos de uso preferentemente ecuestre

Los senderos dentro del término municipal son los siguientes:

- Sendero GR 90
- Sendero PR-Z 16

###### - Hornos de teja:

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, estará subordinada a la obtención de Autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión según lo establecido en la ley 3/1999 del patrimonio cultural.

###### - Zona de cuevas - bodegas:

1. Las obras permitidas y no permitidas en las construcciones catalogadas se encuentran recogidas en la ficha individual de cada uno de los edificios contenida en el Catálogo de Protección del PGOU.

#### Artículo 217. Protección de riesgos naturales SNU-E/RN

1. En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación.

##### SNU-E/RN-IN Riesgo por inundaciones

- Barranco de Andacón y a ambos márgenes del río Isuela



#### Artículo 218. Condiciones de protección de Riesgos Naturales

1. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.
2. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.
3. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafia-das expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.
4. Se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil (Directriz básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones, aprobada por acuerdo de Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994) y conforme a lo dispuesto por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

#### Artículo 219. Protecciones Sectoriales y Complementarias SNU-E/ES

1. En los planos del plan general se graffan las vías de comunicación y transporte por carretera, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencia de esta naturaleza.
2. En esta categoría de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
  - a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, cauces u otras)
  - b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Las protecciones sectoriales y complementarias que afectan al territorio y que como tal se incluyen son:

SNU-E/ES-SC Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

Que comprende los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas, básicamente la carretera A-2302 y las líneas eléctricas.

SNU-E/ES-CP Cauces públicos.

Comprende la totalidad del cauce del río Isuela, así como los principales barancos y el arroyo Andacón.

SNU-E/ES-VP Vías pecuarias.

- Cañada Real de Valdespin con 3.960 metros de longitud y una anchura de 75 metros.
- Cordel de Andacón de 11.704 metros de longitud y 37,50 metros de ancho.
- Colada de las Cimorras de 5.920 metros de longitud y 5 metros de ancho.
- Colada del Camino de Illueca a Tabuenca de 40 metros de longitud y 4 metros de anchura.

#### Artículo 220. Condiciones de protecciones Sectoriales y Complementarias

El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, línea de alta tensión, cauces públicos y vías pecuarias).

1. En relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de usos productivos rústicos (1.a Usos de cultivo, 1.b Explotaciones agrarias, 1.c Explotaciones ganaderas, 1.d Usos extractivos), se considerarán las siguientes normas:

Usos Compatibles: Sólo serán compatibles los usos que ya existan sobre los terrenos, cultivos (1.a), usos forestales, a excepción de nuevas repoblaciones.

2. Se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de Usos de interés público general (2.a a 2.c).

Usos Compatibles: serán compatibles todas las actuaciones relacionadas con los usos de interés público general (2.a a 2.c), siempre y cuando se atienda a la legislación sectorial específica y cuente con autorización del órgano competente.

3. Se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de Usos específicos de interés público (3.a a 3.g).

Usos Compatibles: solo serán compatibles pero con las limitaciones que establece la legislación específica y/o sectorial, las actuaciones relacionadas con los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

**220.1. Protección del sistema de comunicación por carreteras**

1. Es de aplicación la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras: La Ley estatal 25/1988, de 29 de julio y su Reglamento; Ley 8/1998 de 17 de diciembre de 1998, de carreteras de Aragón y su Reglamento (Decreto 206/2003).



2. Únicamente existe en el término municipal la A-2302 de la red local. Las zonas de protección de esta son: Zona de dominio público (3 metros), zona de servidumbre (8 metros) y zona de afección (50 metros). Las distancias se medirán desde las aristas de explanación, que incluyen además de la calzada y arcenes, los terraplenes o desmontes de carreteras.

3. Las edificaciones deben separarse de la arista de la calzada 15 metros y en cualquier caso la línea de la edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre.

#### **220.2. Protección respecto a las líneas de alta tensión (A.T)**

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado etcétera, que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09 y el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07: Líneas aéreas con conductores desnudos, que regula estos aspectos en los puntos 5.12.1 y 5.12.2:

##### *“5.12.1 Bosques, árboles y masas de arbolado*

*No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3. Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica aérea, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección:*

*Dadd + Del = 1,5 + Del en metros,*

*Con un mínimo de 2 metros. Los valores de De, se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.*

*El responsable de la explotación de la línea estará obligado a garantizar que la distancia de seguridad entre los conductores de la línea y la masa de arbolado dentro de la zona de servidumbre de paso satisface las prescripciones de este reglamento, estando obligado el propietario de los terrenos a permitir la realización de tales actividades. Asimismo, comunicará al órgano competente de la administración las masas de arbolado excluidas de zona de servidumbre de paso, que pudieran comprometer las distancias de seguridad establecida en este reglamento. Deberá vigilar también que la calle por donde discurre la línea se mantenga libre de todo residuo procedente de su limpieza, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales.*

- En el caso de que los conductores sobrevuelen los árboles; la distancia de seguridad se calculará considerando los conductores con su máxima flecha vertical según las hipótesis del apartado 3.2.3.*

- Para el cálculo de las distancias de seguridad entre el arbolado y los conductores extremos de la línea, se considerarán éstos y sus cadenas de aisladores en sus condiciones más desfavorables descritas en este apartado.*

*Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los que, por inclinación o caída fortuita o provocada puedan alcanzar los conductores en su posición normal, en la hipótesis de temperatura b del apartado 3.2.3. Esta circunstancia será función del tipo y estado del árbol, inclinación y estado del terreno, y situación del árbol respecto a la línea.*

*Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpias de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarias. Los pliegos de condiciones para nuevas contrataciones de mantenimiento de líneas incorporarán cláusulas relativas a las especies vegetales adecuadas, tratamiento de calles, limpieza y desherbado de los márgenes de las líneas como medida de prevención de incendios.*

##### *5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas*

*No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.*

*Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.*

*Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.*



Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$  en metros,

Con un mínimo de 5 metros. Los valores de  $D_{el}$ , se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas:  $5,5 + D_{el}$  metros, con un mínimo de 6 metros.

- Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + D_{el}$  metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatas."

### 220.3. Protección de cauces públicos

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos (artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquierafección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

### 220.4. Protección de la Vías pecuarias.

1. Son vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. El régimen jurídico de las mismas se encuentra regulado por la legislación básica estatal y por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón y el Reglamento que la desarrolle.

2. En Mesones de Isuela según la Orden de 21 de noviembre de 2011, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, existen las siguientes vías pecuarias:

VP. 1. Cañada Real de Valdespín, longitud 3.960m. anchura máxima 75m.

VP. 2. Cordel de Andacón, longitud 11.704m. anchura máxima 37.5m.

VP. 3. Colada de Las Cimorras, longitud 5.290m. anchura máxima 5m.

VP. 4. Colada del Camino de Illueca a Tabuenca, longitud 40m. anchura máxima 4m.

3. Se considerará uso propio el tránsito ganadero. Como uso compatible con la actividad pecuaria son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía.

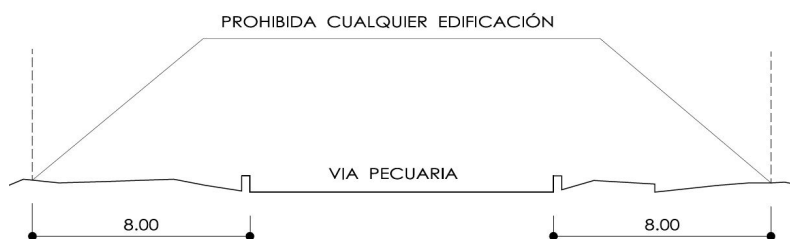
4. Podrán transitar por las vías pecuarias los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales. Excepcionalmente se podrá autorizar el tránsito de vehículo motorizado que estén al servicio de establecimiento turístico, cultural y educativo y otros vehículos motorizados cuando sus desplazamientos no obedezcan a razones deportivas. Se considera uso complementario de las vías pecuarias la práctica de senderismo, la marcha a caballo, del cicloturismo. Estarán sujetas a autorización previa las pruebas y competiciones deportivas y otras rurales y tradicionales.

5. Quedan prohibidas en las vías pecuarias las roturaciones para la puesta en cultivo, la publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración y el desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todo terreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005 de Vías pecuarias.

6. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de estas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8m.) 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 Urbanismo, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y en general no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme ó altere el paso históricamente establecido.

Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias.



### Artículo 221. Protección del Ecosistema Productivo Agrario SNU-E/P

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en la siguiente categoría:

#### SNU-E/P-HU Protección de Huerta.

Protección de huertas, con una extensión de 155,59 Has. Se protegen los terrenos más próximos al núcleo urbano, que constituyen los terrenos ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicadas histórica y actualmente al cultivo de hortalizas y árboles frutales. La protección se establece para evitar su desaparición y su urbanización dada la proximidad al Suelo Urbano Consolidado y la expansión del casco urbano en la misma dirección.

### Artículo 222. Condiciones de protección del Ecosistema Productivo Agrario

#### Protección de Huerta

1. En relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de usos productivos rústicos (1.a Usos de cultivo, 1.b Explotaciones agrarias, 1.c Explotaciones ganaderas, 1.d Usos extractivos), se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

-Las nuevas roturaciones y la quema de vegetación. Podrán ponerse en producción parcelas antiguamente cultivadas, precisando previamente autorización del Servicio Provincial de agricultura.

-La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.

-Las edificaciones de nueva planta.

-Las actividades extractivas (1.d). No obstante, se permitirán en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración de cauces, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración y aprobadas y supervisada por estas, a realizar en condiciones, preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia.

2. Se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de Usos de interés público general (2.a a 2.c).

a) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles, las estaciones de servicio y gasolineras, infraestructuras de producción de energía eólica e hidroeléctrica.

b) Las actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales (2.a).

3. En relación con los usos y actividades incluidos en estas Normas bajo el epígrafe de Usos específicos de interés público (3.a a 3.g), se considerarán las siguientes condiciones:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Dentro del grupo de usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural (3.c), se admiten usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, camping, parques rurales, instalaciones recreativas, y áreas de picnic, etc.

- Dentro del grupo de usos de carácter científico, docente y cultural (3.e), se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- b) Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a)

4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales salvo viviendas de guardas forestales.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

#### **Artículo 223. Evaluación de Impacto Ambiental**

1. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/dic/2013); Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 299 de 14/dic/2007); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), y Orden de 4 de abril de 2006, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se establecen criterios generales, de carácter técnico, sobre el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental relativo a las instalaciones y proyectos eólicos.

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

2. En todo caso deberá observarse:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013)
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
- Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés (BOA nº 153 de 28/dic/2005), y Decreto 26/2010, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 46 de 8/03/2010).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 6/1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014).
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón (BOA nº 149 de 30/12/2006).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995), y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
- Ley 10/2013, 19 diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (BOA nº 5 de 9 enero 2014).
- Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) (Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón; BOA nº 243 de 12/12/2014).

3. La evaluación de programas, planes y proyectos que, sin tener relación directa con la gestión del lugar, pueda tener repercusiones sobre la Red Natura 2000 se realizará, según proceda, de conformidad con el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental o el procedimiento de evaluación de Zonas ambientalmente sensibles establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental, así como en consonancia con lo establecido en el art.45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, al menos, los siguientes tipos de proyecto:

- a) Cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 ha.
- c) Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 m<sup>3</sup>.
- d) Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2.000 m.

- e) Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>, o altura superior a 9 m.
- f) Eliminación y/o cortas de arbolado en superficies mayores de 0,5 ha.

#### **Artículo 224. Desarrollo de las condiciones de protección**

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 62 de la LUA-09.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 64 de la LUA-09.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

#### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU-G)**

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico. Son los terrenos que sean acreedores de un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

#### **Artículo 225. Condiciones y construcciones permitidas**

1. En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- 1.1. Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en las normas de este Plan General, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente.
- 1.2. Aquellas vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la propia construcción de la infraestructura de que se trate, aquellas construcciones cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento y mantenimiento de la estructura. Quedan incluidas aquellas construcciones instalaciones al servicio de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.

2. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial: En el suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 32 de la LUA 09, las construcciones e instalaciones indicadas en el artículo 208, sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

### **TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 229. Definición**

- 1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Mesones de Isuela previstos por el Plan General.
- 2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU-S (Art. 286) se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de ordenación correspondiente PO-3 Ordenación del suelo urbano.

#### **Artículo 230. Regulación de los Sistemas Generales**

- 1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
- 2. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización o en régimen de obras públicas.

#### **Artículo 231. Titularidad y régimen urbanístico**

- 1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU-S (Art. 286) y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.
- 2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU-S para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere artículo 27.4 LUA 09 (usos y obras de carácter provisional), solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

#### **Artículo 232. Obtención de los sistemas generales**

1. En suelo urbano consolidado los sistemas generales se obtendrán preferiblemente por expropiación forzosa.

2. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor, que se determinará según lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008).

#### **Artículo 233. Ejecución material**

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU-S (Art. 286) y con base en las siguientes determinaciones.

1. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano.
2. Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos en los sistemas generales en el suelo urbano.
2. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU-S (Art. 286)

### **TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 234. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan**

El desarrollo y ejecución del PGOU-S (Art. 286) corresponde al Ayuntamiento de Mesones de Isuela, con arreglo a sus determinaciones. Todo ello sin perjuicio de las correspondientes competencias de otras administraciones públicas y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

##### **Artículo 235. Desarrollo del PGOU-S (Art. 286)**

El plan general se desarrollará con arreglo a las determinaciones de la LUA 09 y de RPA 99 y con las especificaciones que resulten de estas normas urbanísticas según las categorías del suelo, mediante la formulación de planes parciales, especiales y estudios de detalle.

#### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

##### **Artículo 236. Planes parciales y especiales.**

1. El PGOU-S (Art. 286) de Mesones de Isuela no plantea la sectorización de suelo para desarrollar posteriormente mediante planes parciales o especiales.
2. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
3. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

##### **Artículo 237. Otros instrumentos complementarios: estudios de detalle y ordenanzas de edificación.**

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, o en su caso adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano. Los estudios de detalle tendrán el contenido señalado en el artículo 67 de la LUA 09.

Mediante las ordenanzas de edificación, el municipio podrá regular las siguientes materias: 1. los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de la edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo 2. Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

### CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 238. La gestión urbanística en el PGOU-S (Art. 286) y modos de gestión.

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

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

9.3 En el SU-C cuando se trate de realizar obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos la ejecución será asistemática. La realización de los sistemas generales se realizará también mediante actuaciones asistemática. Cuando la ejecución del Plan solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se realizará mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

#### Artículo 238. Actuaciones aisladas en el PGOU-S (Art. 286)

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

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

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

Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

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

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

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

#### Artículo 239. Parcelaciones urbanísticas

1. Se define como 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 la edificación o uso del suelo o del subsuelo sometido a licencia urbanística.

2. Las parcelaciones de terrenos situados en suelo urbano se considerarán parcelaciones urbanísticas por lo que requerirán licencia urbanística previa.

3. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lote, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra. 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.

#### Artículo 240. Reparcelaciones

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

### CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### SECCIÓN 1ª. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Artículo 241. Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del PGOU-S (Art. 286) y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

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

##### Artículo 242. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria (descriptiva y justificativa) pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuesto, con los complementos que se exigen

para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra y la descripción de las soluciones adoptadas.

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

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

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

#### **Artículo 243. Proyectos de obras ordinarias**

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

#### **Artículo 244. Proyectos de edificación**

1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos. El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse durante su ejecución.

2. Se entiende que tienen carácter de obra mayor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

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

4. Se entiende, de manera no exhaustiva, que son de tipo **menor**:

- La colocación de andamios.
- El enfoscado o revestido de muros con cemento o similares.
- Las pinturas y revocos.
- La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- La reparación de repisas de balcón.
- El blanqueo, empapelado.
- La reparación de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- La mejora de las instalaciones y soleras.
- La colocación de anuncios, carteles, toldos.
- Las obras de cerramiento

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

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

#### **Artículo 245. Clases de obras en los edificios**

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

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

2. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolida-





ción, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 246. Obras de demolición**

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

#### **Artículo 247. Obras de nueva edificación**

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

### **SECCIÓN 2ª. PROYECTO DE ACTIVIDAD E INSTALACIONES**

#### **Artículo 248. Definición, contenido y condiciones de los proyectos**

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

2. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Cumplirán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley de Protección Ambiental de Aragón 2014, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

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

## TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

#### Artículo 249. Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. En el artículo 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

#### Artículo 250. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

#### Artículo 251. Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

##### a) Grupo primero. **Nivel Integral**

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de los núcleos urbanos, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes. Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente. Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

##### b) Grupo segundo. **Nivel Estructural.**

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

##### c) Grupo tercero. **Nivel Ambiental.**

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Mesones de Isuela.

##### d) Grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios. Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

#### Artículo 252. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.



- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.
- f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación que en cada caso les corresponda.

#### **Artículo 253. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral**

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.
2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.
3. Todas las obras y proyectos a ejecutar sobre Bienes de Interés Cultural o su entorno de protección, deberán contar con informe favorable, o autorización si procediese de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal
4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.
5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados tenderán en lo posible a ponerlos en valor.
6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.
7. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

#### **Artículo 254. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural**

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.
2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.
3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación. Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico. Se admiten los siguientes tipos de obra:
  - b.1) Obras de restauración.
  - b.2) Obras de conservación.
  - b.3) Obras de consolidación.
  - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...
  - b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de, accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

#### **Artículo 255. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental**

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.
2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se registrarán por las siguientes condiciones:
  - a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.
  - b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
    - b.1) Obras de restauración.

- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.
- b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
- b.5) Obras de rehabilitación.
- b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- b. 7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina. En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

- b 8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.
- 3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.
- 4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

**Artículo 256. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológica**

- 1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.
- 2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.
- 3. El Ayuntamiento solicitará informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- 4. Con el mismo objeto y con independencia de los dispuestos por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente. Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

**Artículo 257. Patrimonio etnográfico e industrial**

Según el artículo 73 de la Ley 3/1999, de 29 de Marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, constituyen el Patrimonio etnográfico de Aragón, los lugares, los inmuebles y las instalaciones usadas consuetudinariamente en Aragón, cuyas características arquitectónicas sean representativas de las formas tradicionales.

Los bienes muebles que constituyen una manifestación de las tradiciones culturales aragonesas o de actividades socioeconómicas tradicionales.

Constituyen el patrimonio de carácter industrial aquellos bienes de carácter etnográfico que forman parte del pasado tecnológico, productivo e industrial aragoneses y son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

Estos bienes etnográficos e industriales les será de aplicación el régimen general dispuesto en la Ley.

Cuadro resumen de los tipos de obras permitidas

Obras en los edificios	Tipos de obras	GRADO I NIVEL INTEGRAL	GRADO II NIVEL ESTRUCTURAL	GRADO III NIVEL AMBIENTAL
	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI
	Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	NO	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
2. Sin afectar los elementos morfológicos protegidos.
3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
6. Hasta los límites e aprovechamiento fijados en su zona.

\* \* \*

### 3. HERRERA DE LOS NAVARROS: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2016/128.

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Herrera de los Navarros, se aprecian los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, el 9 de noviembre de 2016. Posteriormente tienen lugar varias devoluciones y entradas en el Registro General del Gobierno de Aragón del expediente correspondiente al Plan. Finalmente con fecha 5 de mayo de 2017 el expediente es admitido a trámite.

**SEGUNDO.-** Con fecha 15 de febrero de 2009 fue iniciado el período de exposición al público, por el plazo de un mes, del documento del Avance, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el mapa de riesgos naturales y la Memoria Ambiental provisional, mediante publicación de anuncio insertado al efecto en el BOPZ núm. 36, de 14 de febrero de 2009.

Con fecha 24 de marzo de 2009 fue iniciado un segundo período de información pública del documento de Avance, mediante la publicación de sendos anuncios insertados al efecto en el BOA núm. 56 de 23 de marzo de 2009 y en el Heraldo de Aragón de 18 de marzo de 2009, por el plazo de dos meses.

El Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros fue aprobado inicialmente, con fecha 26 de julio de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, de conformidad con lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Fue sometido al trámite de información pública, por período de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 183, de 18 de agosto de 2012, así como en el periódico "Heraldo de Aragón" de 10 de agosto. Durante el período de información pública se presentaron 57 alegaciones, según consta en informe de secretaría de fecha 23 de marzo de 2015.

**TERCERO.-** La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 5 de noviembre de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, a resultas del contenido de la citada Memoria Ambiental, y tras el período de información pública, vistas las alegaciones presentadas durante dicho trámite por el equipo redactor y por los servicios técnicos municipales, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, con carácter previo a la aprobación provisional, y habida cuenta de que la misma podía entrañar modificaciones sustanciales respecto al inicialmente aprobado, resuelve someter el expediente a un nuevo período de información pública por plazo de dos meses, mediante anuncios insertados en el BOPZ nº 288 de fecha 17 de diciembre de 2014 y en el diario Marca de 22 de diciembre de 2014. Durante el nuevo período de información pública, se presentaron 14 alegaciones.

La estimación o desestimación de las alegaciones se acordó en la sesión del Pleno del Ayuntamiento, celebrada el 1 de abril de 2015, así como la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

Con posterioridad el expediente fue objeto de informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad y del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Resultando modificado el documento aprobado provisionalmente como consecuencia de la incorporación de las conclusiones de los referidos informes, en sesión extraordinaria, el Pleno del Ayuntamiento de Herrera de los Navarros celebrado el 11 de julio de 2016, decide complementar el acuerdo de aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros, adoptada por el Pleno en sesión celebrada el día 1 de abril de 2015.

**CUARTO.-** Sobre el presente expediente ya se ha pronunciado el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 22 de junio de 2017, mediante acuerdo cuya parte dispositiva fue del siguiente tenor:

*“PRIMERO.- Suspender el Plan General de ordenación Urbana de herrera de los navarros, en todos sus ámbitos, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.  
SEGUNDO.- Aprobar el Catálogo de Protección Cultural.  
TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Herrera de los Navarros.  
CUARTO.- publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.”*

**QUINTO.-** Con fecha 11 de enero de 2018, y mediante Resolución del Director General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para resolver el presente expediente.

**SEXTO.-** La nueva documentación técnica para el cumplimiento de las prescripciones y reparos impuestos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de junio de 2017, tiene su entrada mediante oficio del Ayuntamiento de fecha 11 de noviembre de 2017. Dicha documentación consta:

Documentación escrita

- Memoria Descriptiva (sólo en formato Digital) (DI-MD)
- Memoria Justificativa (DN-MJ)
- Estudio de Sostenibilidad Económica (DN-ESE)
- Normas Urbanísticas (DN-UN)
- Catálogo de Protección de patrimonio Cultural (DN-CT)

Documentación gráfica

- Planos de Información (DI-PI) (sólo en formato digital)
  - PI-1 Estructura Territorial
  - PI-2 Estructura Urbana
  - PI-3 Usos y Ocupación del suelo parcelado, estado de la edificación Residencial.
  - PI-4 Infraestructuras: Saneamiento
  - PI-5 Infraestructuras: Abastecimiento de Agua
  - PI-6 Infraestructuras: Red de Energía Eléctrica
  - PI-7 Infraestructuras: Alumbrado Público
  - PI-8 Pavimentación
  - PI-9 Riesgos: Inundabilidad
- Planos de Ordenación (DN-PO)
  - PO-1 Estructura Orgánica
  - PO-2 Clasificación del Suelo: (Plano Base + 16 hojas e:1/10.000)
  - PO-3 Ordenación del Suelo Urbano
  - PO-4 Catálogo

**SÉPTIMO.-** Se aporta el **Informe sobre Impacto de Género**, de fecha enero de 2018, elaborado por el equipo redactor del PGOU y de carácter favorable.

**OCTAVO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de

diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

**SEGUNDO.-** El municipio de Herrera de los Navarros cuenta en la actualidad como planeamiento vigente con una adaptación de Normas Subsidiarias a Plan General de Ordenación Urbana llevada a cabo en el año 2002, habiendo sido aprobadas previamente las NNSS por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 12 de mayo de 1989.

**TERCERO.-** El objeto del presente acuerdo es el de verificar que se hayan cumplido las prescripciones y reparos impuestos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de junio de 2017.

**CUARTO.-** A lo largo de los fundamentos de Noveno, Décimo y Undécimo se establecían las siguientes consideraciones:

#### 1. En relación a los informes Sectoriales.

1.1.- Se indicaba con respecto al informe emitido por el informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medioambiente, que la documentación técnica no había sido modificada para dar cumplimiento al condicionado contenido en el mismo.

Dicho condicionado hacía referencia al contenido del artículo de las normas urbanísticas del Plan relativo a "Protección de Vías Pecuarias" en la que se definían las anchuras del cordel y la vereda que afectaban al término municipal contrariamente a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 15/2006, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón. Así mismo se indicaba la necesidad de incluirse en las normas urbanísticas las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes.

A este respecto, en el documento justificativo de la subsanación de reparos incluido en la nueva documentación aportada se pone de manifiesto que la anchura de 10 metros de los Cordeles de Luesma y Los Serranos que figuran en la información gráfica del Plan provienen de la información georeferenciada que les fue remitida mediante el correspondiente archivo desde el órgano competente del Gobierno de Aragón. Paralelamente, en el apartado 2 del artículo 269, relativo a la "Protección de Vías Pecuarias", de las normas urbanísticas aportadas se modifica la redacción inicialmente dada en el mismo constando ahora:

***"El término municipal de Herrera de los Navarros presenta dos vías pecuarias como Cordel, y por tanto su anchura no sobrepasará los 37,5 metros, y una Vereda con una anchura no superior a 20 metros"***

La nueva redacción se entiende coincidente con el artículo 6 de la Ley 15/2006, de 11 de noviembre, de Vías pecuarias de Aragón, según lo dispuesto en el acuerdo del CPU de fecha 22 de junio de 2017.

No obstante, no se ha incorporado en el mismo las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes, tal y como se sugería en el acuerdo.

En cuanto a la documentación gráfica, en el plano PO-1, para el Cordel de Luesma como el Cordel de Los Serranos se señala una anchura de 10 metros.

En atención a lo expuesto, sin perjuicio de lo que considere el órgano competente, se entiende subsanado el reparo señalado en el acuerdo respecto al cumplimiento del informe emitido Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medioambiente, entendiéndose que la no inclusión en las normas urbanísticas del Plan de las referencias sugeridas del artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincial de Zaragoza, no les exime de su cumplimiento, dado su carácter complementario en todo lo no objeto de regulación por el Plan.

1.2.- Por otro lado en el acuerdo del 22 de junio de 2017 se indicaba la necesidad de dar cumplimiento a las prescripciones establecidas en los distintos informes sectoriales recabados así como tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismo, en especial las dirigidas a la minimización de riesgos, destacándose la obligatoriedad establecidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de presentar un segundo estudio de inundabilidad del río Herrera en el que quede incluida la variante con el cruce del río.

En este sentido, en respuesta al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se incluye una justificación de las prescripciones de los informes sectoriales recabados, en el que con respecto al informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se señala se ha modificado el plano PI-9 (mapa de Riesgos), donde se ha definido gráficamente la avenida para el período de retorno de 100 años. Así mismo, se ha modificado el artículo 238 "Derecho y deber de edificar", de las normas urbanísticas, añadiéndole un nuevo apartado 4, que hace referencia a los deberes a cumplir en las áreas incluidas en riesgo de inundación, con la siguiente redacción:

**4. En cuanto a los riesgos de inundación, se asimila la Zona de Flujo preferente con la que se corresponde con la avenida de 100 años, señalada en el plano PI7, en ella es de aplicación la regulación establecida en el art.9ter del real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre.**

Respecto al contenido nuevo del artículo 238, únicamente advertir que existiría un error en la referencia al plano de información indicado, ya que el plano de información PI-7 se corresponde con el plano de infraestructuras relativo al alumbrado público, entendiéndose que deber ser sustituida la referencia hecha al plano PI-7 por la referencia al plano PI-9 (mapa de Riesgos). Por otro lado, a lo largo del informe respuesta al acuerdo del CPU, en concreto en la justificación del cumplimiento de prescripciones del informe del Servicio de Cooperación e Infraestructuras de la DPZ, se aclara como la variante prevista en la propuesta aprobada inicialmente, ya no es tal, habiéndose suprimido del planeamiento debido a los graves problemas de gestión que su desarrollo conllevaba y eliminándose por tanto el término variante del documento, sustituyéndolo por un camino de acceso a la zona sur del núcleo. De este modo, se entiende que, en la medida que ya no existe la previsión de ejecutar dicha variante la obligación de aportar un segundo estudio de inundabilidad en el que se incluya el cruce de ésta con el río, ya no sería necesaria.

En relación al cumplimiento de las prescripciones o recomendaciones del resto de informes sectoriales recabados, en el referido informe respuesta al acuerdo aportado, se incluye una justificación del ajuste del planeamiento dando cumplimiento a la mayor parte de las mismas, y justificándose suficientemente en todo caso su incumplimiento en algunas de ellas.

Se consideran de este modo subsanados los reparos señalados en el acuerdo de 22 de junio de 2017 en relación a los informes sectoriales.

## 2. En relación al Suelo Urbano Consolidado.

2.1.- Se pone de manifiesto como, contrastada la documentación gráfica correspondiente con la aprobación inicial con la aprobada provisionalmente, se había llevado a cabo una ligera extensión de las redes de abastecimiento y saneamiento hacia el oeste de la calle Huertos, sin abarcar en cualquier caso la totalidad de la bolsa de suelo incluida en suelo urbano consolidado.

Paralelamente, en la medida que la clasificación de dichos terrenos como suelo urbano consolidado tampoco podía fundamentarse en el nivel de edificación de los mismos, y vistas las circunstancias expuestas anteriormente se ponía en cuestión la clasificación dada a dichos terrenos, planteándose la necesidad de aclarar sobre la conveniencia de la delimitación de una unidad de ejecución en el ámbito, dentro de la clasificación como suelo urbano no consolidado, o la clasificación de este ámbito como un suelo urbano consolidado con sujeción al régimen de obras públicas ordinarias, en cuyo caso se indica que, al ser insuficientes las dotaciones de servicios urbanísticos, en virtud del contenido de la documentación gráfica presentada, deberían completarse las actuaciones que fueren necesarias para conferir la condición de solar, debiendo incluirse los costes de las obras en el estudio económico, argumento en virtud del cual no se considera adecuada la aprobación del suelo urbano consolidado en tanto no se opte por uno de los criterios formulados.

Sobre este extremo, en la nueva documentación aportada se justifica la clasificación de los referidos terrenos como suelo urbano consolidado dada su situación junto a las infraestructuras y la



disposición de acceso rodado desde la trama urbana consolidado debiéndose completar su dotación de servicios urbanísticos mediante la ejecución de obras ordinarias, habiéndose incluido su coste en los puntos 9 y 10 del apartado 4 "Proyección económica de la Ordenación Urbanística" del Estudio de Sostenibilidad Económica. De este modo, se considera justificada suficientemente su clasificación como suelo urbano consolidado.

2.2. En segundo lugar se indicaba la necesidad de completarse los planos de información que contienen los datos relativos a los servicios urbanísticos, debiendo incorporar el suelo urbano clasificado por el Plan en su totalidad, y justificarse la suficiencia de dichos servicios en los terrenos identificados como "Polígono agroindustrial El Cabezuelo" para su inclusión en suelo urbano consolidado.

Revisada la nueva documentación aportada se comprueba que se incluye en la documentación gráfica dos nuevos planos relativos a las redes de abastecimiento y saneamiento en los que se refleja la red existente y propuesta en todo el suelo urbano clasificado, aunque no incluidos como planos de información. En el soporte papel de la nueva documentación aportada dichos planos forman parte del estudio de sostenibilidad económica.

Según la información contenida en dichos planos se deduce que los terrenos incluidos en el Polígono Agroindustrial El Cabezuelo no disponen ni de red de abastecimiento ni de red de saneamiento, contemplándose su dotación entre las propuestas de mejora de las redes actuales. Respecto a dichos suelos industriales ubicados junto a la carretera CV-304 en el apartado II.3.1.1.1 de la memoria justificativa aportada se justifica su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado indicándose que *"deberán completar la dotación de servicios urbanísticos a través de la ejecución de obras ordinarias cuyo coste se ha contemplado en el Estudio Económico como parte del desarrollo del Plan"*.

En atención a lo expuesto se considera cumplido el reparo indicado, respecto a los planos de información y a la clasificación

### 3. En relación al Suelo Urbano No Consolidado.

#### 3.1 Respecto al suelo urbano no consolidado de uso residencial:

Con respecto a la única Unidad de Ejecución prevista por el Plan de uso residencial (UE-1 "La Hilada) en el acuerdo se establecían las siguientes consideraciones:

**a) "Con respecto a la ordenación pormenorizada planteada para la referida UE-1, si bien en rigor deberían cumplirse los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, dado el carácter simplificado del Plan, de acuerdo a lo establecido en el artículo 287 de la Ley de Urbanismo de Aragón "el plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforma interior". De este modo, aunque la minoración es legalmente viable, deberá justificarse ésta expresamente en los términos establecidos en la Ley.**

**b) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24.e de la Ley de Urbanismo, deberá cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino al patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración, o en todo caso, justificarse su cesión al Ayuntamiento ordinariamente en metálico, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el municipio, según los dispuesto en el artículo 288.2 de dicha Ley.**

**c) Deberá concretarse el emplazamiento exacto de la reserva para vivienda protegida indicada en la ficha".**

En relación a dichas consideraciones en la nueva documentación aportada se ha modificado la ficha urbanística de la unidad completándola con la cesión de aprovechamiento obligatoria al municipio del 10% e incluyendo el parámetro de la densidad de viviendas por hectárea (30 viv/ha). Se ha completado además la parte gráfica de la ficha incluyendo las etiquetas relativas a las calificaciones aplicables, las rasantes y las cotas correspondientes a la anchura de los viales.

Contrastadas la ficha anterior con la nueva ficha aportada, se observa como se ha modificado levemente la ordenación del ámbito alterándose ligeramente los porcentajes relativos a las cesiones de suelo destinadas a viario y espacio libre de uso público, lo que se traduce en una ligera disminución del porcentaje de suelo destinado a viario que pasa de 25,15% a 24,88% y un ligero aumento del porcentaje de suelo destinado a espacios libres de uso público que pasa de 12,73% a 13%.

Por otro lado, respecto al cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales, se justifica como, dada la dimensión de la unidad, se ha optado por destinar la totalidad de las reservas a zona verde, con el fin de crear una zona de protección de las viviendas respecto de la carretera, adaptación que tiene cabida legal en virtud de lo establecido en los artículos 286 y 287 de la Ley de Urbanismo, dado el carácter simplificado del Plan.

De este modo se prevé una reserva de 909 m<sup>2</sup> para parques y jardines, plazas, paseos peatonales y áreas de juego y 5 plazas de aparcamiento en espacio público.

No obstante, revisada la ficha urbanística de la unidad se observa que en ella se ha incluido la justificación numérica del cumplimiento de reservas para dotaciones locales erróneamente en el marco jurídico del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, cuando, teniendo en cuenta la fecha de aprobación inicial del Plan, el marco jurídico que procede es la Ley 3/2009.

<b>UE-1:</b>	Superficie:	6.991,85 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Objetivo:	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	30 viv
	Número máximo de viviendas:	21
	Superficie máxima edificable:	4.343 m <sup>2</sup>
	Habitantes equivalentes:	145 hab.eq.
	DL Equipamientos:	mínimo 725 (144 x 5 m <sup>2</sup> /hab.eq.) previsto <b>0 m<sup>2</sup></b>
	DL Zonas Verdes:	mínimo 870 m <sup>2</sup> (el mayor de 145 x 6 m <sup>2</sup> /hab.eq. o 10% 6.991,85 m <sup>2</sup> ) previsto 909 m <sup>2</sup>
	DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 10 plazas (20% de 145 hab.eq. / 3 hab.eq.) previsto <b>5 plazas</b>

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 3/2009, según se deduce de la tabla justificativa anterior, no se cumplen los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el ámbito de la unidad de ejecución 1.

Sin embargo, teniendo en cuenta el carácter simplificado del Plan, en virtud de lo establecido en el artículo 286.c de la Ley de Urbanismo, éste *"podrá no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacios públicos"*. Al mismo tiempo, según lo dispuesto en el artículo 287.2 *"el plan general podrá adaptar, justificadamente, y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles...."*

En atención a lo expuesto, la minoración operada en las reservas tiene cabida legal, con lo que se consideran subsanados los reparos indicados en relación con el cumplimiento de las reservas para dotaciones locales, si bien debería corregirse el error material indicado relativo a la justificación numérica de las reservas incluida en la ficha.

Finalmente, en lo que se refiere a la reserva para vivienda protegida, teniendo en cuenta que el municipio contaba con una población de 536 habitantes a 1 de enero de 2016 según la información aportada por el Instituto Aragonés de Estadística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1.c de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida, el municipio no tiene obligación de reservar suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento. En base a esta posibilidad, en la nueva documentación aportada se renuncia a la reserva de suelo para vivienda de protección oficial a la que se aludía en la primera documentación y por tanto queda sin efecto el reparo indicado respecto a la necesidad de ubicación de la misma.

En virtud de lo expuesto se consideran subsanados los reparos indicados al respecto del suelo urbano no consolidado residencial.

### 3.2 Respecto al suelo urbano no consolidado de uso industrial:

Con respecto a la única Unidad de Ejecución prevista por el Plan de uso industrial (UE-2 "Los Silos") en el acuerdo se establecían las siguientes consideraciones:

- a) Al igual que se ha indicado para la Unidad de Ejecución 1, para la unidad de ejecución UE-2 deberán cumplirse los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, o justificarse su minoración o exención de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 287 de la Ley de urbanismo de Aragón.**



b) *Del mismo modo deberá justificarse la exención aplicada en la unidad en lo que respecta a la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.*

c) *No se considera procedente la inclusión en la ficha del parámetro relativa a densidad de vivienda dado el uso industrial de la unidad.*

d) *Deberá aclararse el aprovechamiento objetivo de la unidad, dada la discrepancia existente entre el valor de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> recogido en la ficha respecto al recogido en las normas urbanísticas.*

e) *Deberá aclararse la discrepancia detectada en la ficha respecto al sistema de actuación aplicable al ámbito de la unidad.*

f) *Deberá aclararse la adscripción o no de sistemas generales a la unidad.*

En la nueva documentación aportada, se ha modificado la ficha de la unidad UE-2 incluyendo la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento para el Ayuntamiento, se ha eliminado el parámetro relativo a la densidad y se ha corregido la discrepancia relativa al aprovechamiento objetivo de la unidad, fijándose ahora en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de forma coincidente a lo recogido de las normas urbanísticas del plan en lo que se refiere a la regulación de la industria tradicional. Se ha completado además la parte gráfica de la ficha incluyendo las etiquetas relativas a las calificaciones aplicables, las rasantes y las cotas correspondientes a la anchura de los viales.

Además en la nueva ficha se establece como sistema de actuación el sistema de cooperación. Sin embargo, en el apartado II.3.4 de la memoria justificativa se indica como *"El Plan considera el sistema de compensación como el más adecuado"*, lo cual podría entenderse como una contradicción con lo fijado para la unidad UE-2. En todo caso, las determinaciones incluidas en las fichas correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas se consideran vinculantes.

Aparentemente, en la nueva documentación no se ha modificado la ordenación aplicable al ámbito si bien ha variado la parte gráfica de la ficha figurando ahora los viales y espacios públicos acotados. No obstante, contrastadas ambas fichas se observa que en la nueva ficha el porcentaje de sistema viario (43,80 %), es superior al previsto en la documentación anterior de fecha enero 2015 (32,85 %).

En la unidad de ejecución no se establece ninguna reserva para dotaciones locales. A este respecto, en el informe justificativo del cumplimiento de prescripciones del acuerdo emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, se indica se ha tenido en consideración la negativa repercusión del coste del viario como una carga importante para el desarrollo, lo cual se interpreta como una justificación de la exención operada en el ámbito de la unidad. En virtud de los datos recogidos en la ficha de la unidad la superficie de cesiones correspondientes al sistema viario supone el 43,80 %, lo cual implica ciertamente un porcentaje considerablemente elevado. No obstante, si bien la justificación de la exención operada en lo que respecta a la reserva de terrenos para dotaciones locales debería en rigor apoyarse en argumentos que justificaran la suficiencia de zonas verdes y equipamientos existentes en el municipio y en consecuencia en la no necesidad de prever reservas de terrenos para estos usos, en virtud de los datos recogidos en el documento sobre las zonas verdes y equipamientos existentes en el municipio y según la visita técnica realizada al mismo, éstos parecen suficientes para la población existente, máxime cuando existen equipamientos pendientes de finalización (residencia de ancianos), con lo que en virtud de este hecho y del carácter simplificado del Plan se podría admitir la exención operada en la unidad.

En lo que respecta a la necesidad de aclararse los sistemas generales adscritos a la unidad, se ha modificado la ficha de la unidad en lo relativo a este extremo.

#### **4. En relación a los sistemas Generales y Dotaciones Locales.**

4.1.- En el acuerdo se indicaba como, dadas las dimensiones y características del municipio y en virtud del servicio que prestan a todo el municipio, la totalidad de los equipamientos y espacios libres existentes en suelo urbano, debían ser considerados como sistemas generales, a excepción de la reserva de terrenos para estos usos en suelo urbano no consolidado que se considerarían dotaciones locales. En este sentido debían resolverse las discrepancias en relación a este extremo entre la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación, etiquetándose correctamente cada uno de ellos.

De acuerdo con esta valoración, en la nueva documentación se han calificado como sistemas generales la totalidad de los equipamientos y zonas verdes calificadas en el Plan, modificándose para ello tanto los planos de ordenación como la documentación escrita del Plan, y así se justifica tanto en el informe justificativo de cumplimiento del acuerdo de fecha 22 de junio de 2017, como en la memoria justificativa del Plan.

Al mismo tiempo, en cumplimiento del acuerdo se han relacionado en la memoria justificativa del plan los sistemas generales sin embargo en esta relación faltarían de incluir el depósito y la depuradora como integrantes del sistema general de infraestructuras del municipio.

En atención a lo expuesto, en términos generales se entiende subsanado el reparo indicado, con las observaciones indicadas.

4.2.- Al mismo tiempo en el acuerdo se requería la inclusión de la justificación numérica de la suficiencia de sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres de uso público en

cumplimiento de la ratio mínima establecida en 5 m<sup>2</sup>/hab definida en el artículo 40.1.b.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En la memoria justificativa integrante de la nueva documentación aportada se incluye la cuantificación de las zonas verdes y espacios libres de uso público del municipio las cuales suman una superficie total de 9.110 m<sup>2</sup> superior a la resultante de aplicar la ratio mínima establecida en el referido artículo 40.1.b.1. No obstante, en dicho cómputo parecen haberse incluido las dotaciones locales destinadas a zona verde de la unidad de ejecución UE-1, no procediendo esta inclusión en virtud del contenido de dicho artículo. En cualquier caso, en la medida que, aún restando del cómputo total (9.110 m<sup>2</sup>) la superficie correspondiente a zonas verdes de la UE-1, la cual según su ficha se cuantifica en 909 m<sup>2</sup>, la superficie destinada a zonas verdes y espacios de uso público (8.201 m<sup>2</sup>) supera la resultante de aplicar la ratio mínima legal a la capacidad poblacional máxima contemplada por el Plan (3.110 m<sup>2</sup>), este error no supone inconveniente, no obstante para la aprobación del modelo establecido por el Plan, y se entiende por tanto subsanado el reparo en este sentido indicado en el acuerdo.

#### **5. En relación a las calificaciones previstas para el suelo urbano.**

5.1.- En el acuerdo se indicaba la necesidad de resolver la discrepancia detectada en la ficha de la UE-2 en relación con el parámetro relativo al índice de edificabilidad aplicable a la calificación de Industria Tradicional, ya que si bien en las normas se recogía como 0,80 m<sup>2</sup>, en la ficha de la unidad de ejecución UE-2, a la que se aplicaba esta calificación, figuraba 0,75 m<sup>2</sup>.

En relación con este extremo en la nueva documentación se ha resuelto la discrepancia advertido modificándose la ficha correspondiente con la Unidad de Ejecución UE-2 en lo concerniente al aprovechamiento figurando ahora 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de forma coincidente con lo dispuesto en este sentido para la calificación Industria tradicional en las normas urbanísticas del Plan.

5.2.- Paralelamente, no se consideraba adecuado la aplicación de distintos parámetros para los conceptos de parcela mínima e índice de edificabilidad asociados a la calificación definida como Residencial unifamiliar (RU-E1.1), en función de si la clase de suelo sobre la que se aplique sea suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

Para resolver las contradicciones observadas en la nueva documentación aportada se han modificado el artículo 245 de las normas urbanísticas así como la ficha de la UE-1, unificando el parámetro del índice de edificabilidad, fijándolo en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y determinando una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> en cualquier categoría del suelo sobre la que se aplique.

En atención a lo expuesto, se consideran subsanadas las observaciones realizadas a las calificaciones previstas para el suelo urbano en el acuerdo.

#### **6. En relación al Suelo No Urbanizable.**

Revisada la nueva documentación se confirma han sido subsanadas las discrepancias existentes respecto a las categorías definidas por el Plan General para el Suelo No Urbanizable entre la memoria justificativa, las normas urbanísticas y la documentación gráfica.

En cumplimiento de lo establecido en el acuerdo, se han actualizado las referencias legislativas acordes a la ley vigente 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y se ha incluido en el plano de mapa de riesgos el grafismo de la lámina correspondiente al período de 100 años.

En el plano PO-2 de clasificación del suelo, se traslada la ordenación urbanística agrupando los criterios de protección del ecosistema natural para que ello conlleve una aplicación normativa integrada en cuanto a los usos relacionados con la edificación y construcción, pretendiendo así evitar la desagregación que supone la aplicación de la legislación sectorial que, en este caso convive al solaparse en el mismo espacio, Montes de utilidad Pública, espacios de la Red natura 2000, Plan de recuperación del cangrejo del río común, etc. La justificación aportada en relación a la no distinción exhaustiva de cada una de las afecciones integradas dentro de la categoría general SNU-E-EN en el plano de ordenación referido se encuentra adecuada y suficiente, no estableciéndose inconveniente al respecto.

En cuanto a las delimitaciones de los ámbitos de protección de planes de especies amenazadas, en el informe justificativo de cumplimiento del acuerdo se aclara que la delimitación del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del cangrejo de río común figura el Informe de Sostenibilidad Ambiental tanto gráficamente (mapa de medio natural página 62) como en texto página 61. Respecto a su no inclusión en el plano de ordenación PO-2 de clasificación del suelo justifican ésta se debe a que este ámbito territorial coincide con el territorio protegido por las figuras de protección del ecosistema natural asociado a la Red Natura 2000, ya clasificado como Suelo No Urbanizable Especial, opción sobre la cual INAGA no mostró inconveniente. Con respecto a esta decisión, y a pesar de que su inclusión en los planos, al menos de información del plan ahondaría en la operatividad del documento, no se establece mayor inconveniente al respecto.

En la nueva documentación, en cumplimiento del acuerdo, se distinguen la categoría de SNU-E/RN de la categoría SNU-E/ES-CP incluyendo los cauces públicos en esta última. No obstante se puntualiza que la delimitación que se ha realizado de los cauces principales atiende a

las condiciones geomorfológicas que se asocian a procesos que atienden más al criterio de riesgo natural que al de protecciones sectoriales y complementarias.

Por otro lado se aclara que los usos científicos, docentes y culturales, permitidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial por Riesgos, se entienden asociados a prácticas que no generen edificaciones, actividades docentes o visitas culturales.

Respecto a la necesidad de indicarse expresamente en la memoria justificativa del Plan si el municipio se acoge a la zona de borde, en respuesta al acuerdo emitido por el CPU, se indica que, en *"ningún documento se establece la posibilidad de contemplar la zona de borde en el PGOU de Herrera de los Navarros"*.

En atención a lo expuesto se consideran subsanados los reparos y atendidas las consideraciones indicados al respecto del suelo no urbanizable, no estableciéndose nuevas consideraciones.

#### **7. En relación a las Normas Urbanísticas**

En el acuerdo se realizaban una serie de observaciones a los artículos 4.2, 6, 17, 76, 102, 103, 204, 225, 245, 247, 254, 262, 268, 269, 270, 274, 281 y 300.3.

Al mismo tiempo, se ha modificado el artículo 277 eliminando la subcategoría "Ámbitos de protección de planes de especies amenazadas" incluida en la categoría de SNU-E/EN.

En la nueva documentación han sido revisados los artículos referidos para subsanar las observaciones indicadas en el acuerdo, no observándose inconveniente a la nueva redacción de los mismos y entendiéndose subsanados los reparos indicados.

#### **8. En relación al Estudio Económico.**

En el acuerdo se advertía de la no inclusión en el mismo de los costes derivados de la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución del vial periurbano previsto, así como la ejecución de las obras ordinarias para completar la dotación de servicios urbanísticos en la zona residencial situada al oeste del núcleo así como la zona industrial del este.

En la nueva documentación se aclara que finalmente se ha eliminado del Plan la variante proyectada inicialmente, dado los graves problemas de gestión que esta actuación conllevaba, eliminando consecuentemente del estudio económico financiero dicha actuación.

Así mismo, se ha incorporado, en el apartado de actuaciones en las redes de abastecimiento y saneamiento, los costes derivados de la ejecución, mediante obras ordinarias, de las obras para completar la dotación de servicios urbanísticos en la zona residencial situada al oeste, así como la zona industrial al este del núcleo.

Del mismo modo, contrastada la nueva documentación con la documentación de fecha enero 2015 se observa como se han aumentado los costes de algunas de las actuaciones consecuencia del ajuste del porcentaje de IVA a aplicar del 18 al 21%.

Después de los cambios operados la aportación necesaria del Ayuntamiento para todo el vigencia del Plan de 15 años, ascendiendo a 500.561,66 lo que supone una media anual de 33.370,78 €, frente a la inversión contemplada de enero de 2015 que ascendía a 672.830,59 € lo que suponía una media anual de 44.855 €.

En atención a lo expuesto, se consideran subsanados los reparos señalados al estudio de sostenibilidad económica.

#### **9. En relación a las fichas NOTEPA.**

Revisada la última documentación aportada se indica que en ella únicamente se incluye la ficha NOTEPA de datos generales modificada y se incorporan las fichas NOTEPA de cada una de las unidades de ejecución previstas.

Analizada dicha ficha de datos generales en relación a las observaciones incluidas en el acuerdo emitido se advierte que ha sido corregida en algunos de los extremos indicados si bien quedan por subsanar algunos de los reparos indicados.

En concreto, se indican las siguientes discrepancias o errores a subsanar:

- Erróneamente en la ficha NOTEPA de datos generales en el apartado de suelo urbano no consolidado residencial edificabilidad se ha recogido el índice de edificabilidad y no la superficie edificable máxima como corresponde, tal y como se ha recogido en el apartado de suelo urbano no consolidado industrial.

- Deberán resolverse las discrepancias detectadas en relación a las reservas en suelo urbano no consolidado, dado que si bien no se recogen en la ficha NO-

TEPA de datos generales si se contempla la existencia de reservas, al menos en la ficha urbanística de la unidad de ejecución UE-1.

#### 10. En relación a la Documentación Gráfica.

Planos de Información

En el acuerdo se indicaban las siguientes observaciones:

- Debía aclararse la referencia al SG-3 en las fichas de las unidades de ejecución.
- Se recomendaba revisar el grafismo del plano correspondiente a las alturas de la edificación (PI-2) para facilitar su interpretación.
- Se recomendaba aumentar la escala del plano relativo a la Estructura urbana (PI-2) o desglosar en su caso la información en él contenida de cara a facilitar su lectura.
- Del mismo modo se recomendaba completar el documento con uno o varios planos donde se represente la estructura catastral del municipio.
- Se indicaba además la conveniencia de que los planos de servicios urbanísticos representaran la totalidad del suelo urbano clasificado.
- Se indicaba la necesidad de incluir en el mapa de riesgos (PI-9) la superficie inundable en el periodo de retorno de 100 años así como el flujo preferente.

En el informe justificativo de cumplimiento de prescripciones del acuerdo se indica como, siguiendo las indicaciones contenidas en el informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha agosto 2012, en su momento se modificó el plano de información I-4, para indicar el punto de ubicación de la depuradora, así como el emisario existente.

Por otro lado, se explica como con objeto de definir actuaciones futuras en las redes de abastecimiento y saneamiento del núcleo, se realizó un estudio de ambas redes, modelizando los consumos de la red de abastecimiento para definir una red teórica y contrastarla con la existente. Así mismo, se realizó un estudio de la red de saneamiento, para definir una red teórica que sirviera de referencia para futuras actuaciones de renovación. Como consecuencia de este estudio, surgieron dos planos, que se incorporan al Estudio de Sostenibilidad Económica y que sirvieron de base para señalar en el mismo el presupuesto de renovación parcial de ambas redes.

Al mismo tiempo, se han modificado los planos de ordenación PO-3.1 y 3.2 para reflejar las ampliaciones de las redes de abastecimiento y saneamiento propuestas en los nuevos suelos a desarrollar, así como todos los señalados dentro del suelo urbano del municipio, con objeto de dar cumplimiento a lo señalado por el Instituto Aragonés del Agua.

Además, entre la nueva documentación presentada se incluye el mapa de riegos PI-9 revisado en el que se incorpora la representación de la superficie inundable en los periodos de retorno de 100 y 500 años, en cumplimiento de lo contenido en el acuerdo.

No se atienden las recomendaciones realizadas sobre la escala de grafismo de los planos relativos a las alturas de edificación y la estructura urbana, no presentándose nuevos planos de información a excepción de los indicados en los párrafos anteriores. Con respecto a este extremo, en virtud del carácter simplificado del plan y de lo dispuesto al respecto en el artículo 286.6, respecto a la posibilidad de modular, la exigencia, extensión y nivel de detalle del mismo, la no atención a las recomendaciones indicadas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, no se considera inconveniente para la aprobación definitiva del Plan.

En atención a lo expuesto se consideran subsanados los reparos indicados.

En la medida que en el Documento Refundido no se incorporan los planos de información, a excepción del mapa de riesgos (PI-9), se entienden válidos los correspondientes a la aprobación provisional de fecha enero 2015.

Planos de ordenación

En el acuerdo se señalaban las siguientes observaciones generales:

- Se remitía al cumplimiento del Título II y II del Decreto NOTEPA, especialmente en lo que se refiere al contenido mínimo de la documentación a presentar y las escalas gráficas de representación.
- Al mismo tiempo debían revisarse las categorías de suelo no urbanizable especial, distinguiéndose la categoría de Protección de Riesgos naturales de la correspondiente a Cauces Públicos, recomendándose aplicar en cualquier caso los criterios definidos al respecto de la definición de categorías en suelo no urbanizable contenidas en el capítulo III del Título I del Decreto NOTEPA.

- Debían aclararse las circunstancias y limitaciones urbanísticas de uso aplicables a la categoría definida en el plano PO-1 como Suelo No Urbanizable Genérico con limitación de uso, debiendo recogerse en su caso esta categoría específicamente en las normas urbanísticas.

- Se recomendaba la acotación de las líneas definitorias de las zonas de protección de las carreteras en los distintos planos de clasificación del suelo.

Además se indicaban una serie de observaciones concretas a los planos PO-1, PO-2, PO-2.10 y PO-3.

En relación al Plano PO-1:

- Se recomendaba mejorar el grafismo de la línea límite de edificación asociada a las carreteras, especialmente en las proximidades del suelo urbano incluyendo preferentemente su acotación.

- Debía completarse el plano PO-1 de Estructura orgánica con la definición de los sistemas generales del municipio.

- Debía actualizarse la clasificación de la parcela ubicada en C/Barranquillo nº48 a raíz de la estimación de la alegación obrante sobre la misma.

En relación al Plano PO-2:

- Se advertía sobre la necesidad de ajustar el límite del suelo urbano en el plano PO-2.1 a no incorporar la alegación estimada.

- Se incluía la recomendación de completar el documento con la inclusión de un plano de clasificación del núcleo urbano a mayor escala que la empleada en el plano PO-2.10 (1:10.000, de acuerdo a lo indicado en el capítulo II del Título II del decreto NOTEPA.

En relación al Plano PO-2.10:

Al igual que se indicaba para el plano PO-2.10 se señalaba la necesidad de actualizar la calificación de la parcela ubicada en C/ Barranquillo nº48 a raíz de la estimación de la alegación obrante sobre la misma

En relación al Plano PO-3:

- Se señalaba que la escala empleada 1:2000 no coincide con la establecida al respecto en el Decreto NOTEPA, recomendándose el empleo de la escala 1:1000 ya que la escala empleada no permitía discernir con claridad las alineaciones existentes de las nuevas previstas, muy especialmente en el suelo urbano consolidado.

- Se advertía sobre la discrepancia entre el etiquetado de los equipamientos correspondientes con el cementerio y la zona escolar como sistemas locales en los planos de ordenación frente a su consideración como sistemas generales en los planos de información. En este sentido se indicaba que la totalidad de los equipamientos, infraestructuras, servicios y espacios libres de uso público, dada la dimensión del municipio debían considerarse como sistemas generales puesto que dan servicio a la totalidad de habitantes del mismo. Del mismo modo, se indicaba merecían la calificación como sistemas generales la zona verde del entorno del cementerio y la zona verde correspondiente con parte del curso del río, habiendo sido calificadas como sistemas locales en ambos casos.

- Se advertía el etiquetado de las unidades de ejecución como S1-S2, contrariamente a su identificación en memoria, normas y fichas urbanísticas, debiendo realizar el ajuste preciso para evitar problemas de interpretación.

- Se aconsejaba el grafismo e identificación de las distintas categorías de suelo no urbanizable genérico y especial en el entorno inmediato del suelo urbano unificando el grafismo con respecto al resto de planos de ordenación para evitar problemas de

interpretación, destacando especialmente la necesidad la distinción del suelo no urbanizable especial por riesgos de inundabilidad.

- Debía revisarse la ordenación pormenorizada de la UE-2, ya que se advertían discrepancias con la leyenda en lo que a las alineaciones se refiere, o completarse la leyenda en su caso.

- Paralelamente se sugería la necesidad de revisar la idoneidad del grafismo relativo a las alineaciones junto a la Sociedad Cooperativa Agraria.

- Debía completarse la información contenida en el plano incluyendo las rasantes de los nuevos viales de la UE-1, al igual que se hacía en los previstos para la UE-2.

- Finalmente se indicaba debían acotarse las nuevas alineaciones previstas en las manzanas a la izquierda de la calle Hilada.

Revisada la nueva documentación aportada se confirma que en términos generales se han cumplido prescripciones establecidas en el acuerdo en lo que se refiere a los planos de ordenación.

En cualquier caso, subsanados los reparos principales y si bien no han sido atendidas algunas de las recomendaciones realizadas, en el marco simplificado del Plan se entiende tienen cabida ciertas modulaciones en el contenido mínimo a incluir en el Plan así como en relación al nivel de detalle de la documentación.

Tal y como se señala en el informe justificativo de cumplimiento de prescripciones, en la nueva documentación se modifica el plano PO-1, suprimiendo la categoría Suelo No Urbanizable Especial con limitación de uso, justificándose tal supresión en la incorporación a la modificación de las servidumbres operadas en cumplimiento del informe de la Dirección General de Carreteras.

#### 11. En relación a la Documentación Escrita.

Se ha resuelto la discrepancia detectada en cuanto a la cuantificación del suelo urbano consolidado entre la memoria justificativa y el anexo de síntesis.

Del mismo modo, entre la nueva documentación aportada se incluye un informe justificativo del cumplimiento de prescripciones de los informes sectoriales y del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 22 de junio de 2017.

Se ha revisado la memoria justificativa en el apartado relativo a la legislación urbanística, actualizando las referencias a leyes derogadas.

Se ha corregido el error material advertido en el último párrafo de la página 50 del anexo 1, en el apartado relativo a la capacidad de habitantes del PGOU, así como el error en la numeración de los subapartados del apartado II.3.3 "Infraestructuras urbanas" y la remisión errónea al municipio de Zuera en el contenido del apartado 2 del anexo 2.

Sin embargo, se persiste en el error material relativo al encabezado de la memoria justificativa, sin embargo en la medida que dicho documento está claramente identificado en su portada, no se considera inconveniente.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros por cumplimiento de las prescripciones y reparos impuestos en el acuerdo del Consejo de 22 de junio de 2017, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Herrera de los Navarros.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, y las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.**



## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE HERRERA DE LOS NAVARROS

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo 1. Vigencia, Efectos y Contenido del Plan General

##### Artículo 1. Objeto, Ámbito y Antecedentes de las Normas del Plan General

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Herrera de los Navarros y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio. A su vez, plasmará la estrategia de desarrollo urbanístico, materializada en la estructura general y orgánica del territorio y que se define mediante el establecimiento de concretas determinaciones de las contenidas en la Ordenación Estructural contempladas en la LUA (Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta –Instrumentos en tramitación- del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y de la Disposición Transitoria Primera –Régimen transitorio- de la Ley 4/2013, de 23 de mayo), conforme la propuesta básica de desarrollo socio-urbanístico del municipio. (Artículos 38 y 39 LUA).

Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de afección de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Herrera de los Navarros.

##### Artículo 2. Vigencia de las Normas del PGOU

1. Las Normas del Plan General entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones. (Artículos 73 y 76 LUA).

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas.

##### Artículo 3. Revisión del PGOU

1. La revisión del PGOU sólo podrá tener lugar de oficio, a iniciativa del municipio.

2. El PGOU podrá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

b) Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Herrera de los Navarros y que así lo dispongan o lo hagan necesario.

c) Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

b) Agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para la aprobación del PGOU.

4. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el Planeamiento municipal y que comprenden los Sistemas de Comunicaciones, Servicios, Espacios Libres y Equipamientos que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de determinaciones establecidas en el artículo 40 de la LUA.

Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de Sistemas Generales o Supralocales o la alteración del Sistema de Núcleos de población.



b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del 30% de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existente incrementados (siempre que se hubieran aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habiliten la ejecución del Planeamiento) con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Límite que no será aplicable respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

5. En todo caso, se entenderá que se trata de una Revisión parcial del PGOU, siempre que justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenada por el PGOU o a una parte de las determinaciones que formen un conjunto homogéneo del mismo. (Artículos 76.4 y 77 LUA)

#### Artículo 4. Modificación del PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior.

2. Cuando por razones de interés público, en un determinado ámbito del PGOU se supedite la reclasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado a la consecución de un convenio urbanístico, la Administración local podrá alterar la propuesta inicial de reclasificación en caso de no alcanzarse dicho convenio o en el supuesto de incumplimiento del mismo por parte de sus promotores, sin que esta alteración tenga carácter de modificación del Plan General.

3. La modificación del PGOU sólo podrá tener lugar de oficio, a iniciativa del municipio.

4. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del PGOU deberán contener:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia

b) El estudio de sus efectos sobre el territorio

c) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado

5. Las modificaciones aisladas del PGOU se llevarán a cabo conforme al procedimiento establecido para los Planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 de la LUA, con las especialidades señaladas en el artículo 78.2 del citado texto legal.

6. Si la modificación prevé la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado.

7. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto bien la clasificación de nuevo suelo urbano, o el incremento de la densidad residencial, o una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, o bien el incremento de la edificabilidad, densidad o modifique los usos del suelo, o pretenda fijar el destino del equipamiento polivalente o modificar el destino de equipamientos docente, social o deportivos existentes, se estará para su aprobación, a la dispuesto por los artículos 79 y 80 de la LUA. (Artículo 76.4, 78, 79 y 80 LUA)

#### Artículo 5. Efectos de la aprobación del PGOU

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en los artículos 11 y 29 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y artículos 72, 73, 74 y 75 y Disposición Adicional Quinta de la LUA.

## **Capítulo 2. Régimen del Suelo, Desarrollo y Ejecución del Plan General**

### Sección 1ª. Disposiciones Generales sobre régimen del Suelo

#### Artículo 6. Régimen del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la LUA y por remisión legal, en el Planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso, al

cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido en la LUA.

3. La determinación de la situación básica de Suelo urbanizado a los efectos establecidos en la legislación estatal no está condicionada, en tanto cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los terrenos. Se entenderá que los terrenos están integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población en los siguientes supuestos:

- Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, concurren todas las circunstancias y cuentan con todas las dotaciones señaladas en el artículo 12 de la LUA.
- Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable puedan llegar a concurrir todas las circunstancias y contar con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 12 de la LUA, sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

4. Los terrenos que no se encuentren en situación básica de Suelo urbanizado, lo estarán en la de Suelo rural, conforme a los criterios establecidos en la normativa estatal y de conformidad con la ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación. (Artículo 10 LUA)

#### Artículo 7. Estructuración del Suelo

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficie asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

#### Artículo 8. Sistemas Generales

Comprenden el conjunto de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanísticos, que satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el PGOU u otros Instrumentos de Ordenación Territorial. (Artículo 191.2 LUA)

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

#### Artículo 9. Clasificación del Suelo

Grafiada en plano de clasificación de suelo, constituye la determinación de Ordenación Estructurante con la cual el Planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo.

El Plan distingue las siguientes clases de suelo, cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en los Títulos V, VI y VII de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquéllas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, a los riesgos naturales o tecnológicos asociados a los mismos, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

#### Artículo 10. Calificación del Suelo

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

## Sección 2ª. Disposiciones Generales sobre desarrollo del PGOU

### Artículo 11. Competencias

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Herrera de los Navarros, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

### Artículo 12. Instrumentos de Desarrollo del PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en la Ley de Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

### Artículo 13. Figuras de Planeamiento

a) Planes Parciales, cuyo objeto es el establecimiento de la ordenación pormenorizada para la ejecución de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable. (Artículo 51 LUA)

b) Planes Especiales, que podrán formularse con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del PGOU. (Artículo 61 LUA)

### Artículo 14. Figuras Complementarias

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, podrán formularse cuando sea preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en el PGOU para Suelo Urbano y en los Planes Parciales y Planes Especiales. (Artículo 67 LUA)

Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el prever, modificar o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres (públicos o privados), la ordenación geométrica de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento y las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo y las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble en términos compatibles con el Planeamiento. (Artículo 69 LUA)

c) Catálogo de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contengan relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o naturales, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

## Sección 3ª. Disposiciones Generales sobre ejecución del PGOU

### Artículo 15. Ejecución del Planeamiento Urbanístico

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

2. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios. (Artículos 125.1 y 126 LUA)

#### Artículo 16. Presupuestos de ejecución

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de licencia así como, cuando proceda, la aprobación de la Normalización de fincas o del Proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación con carácter previo de los siguientes instrumentos:

- El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada
- El Programa de Compensación o el Programa de Urbanización
- El Proyecto de Urbanización

3. Será la Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada la que elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada, pudiendo establecer la aplicación de la Gestión directa mediante expropiación o cooperación, o la Gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

4. La delimitación de Unidades de Ejecución podrá contenerse en el Planeamiento urbanístico o en los Programas de Compensación o Urbanización, que podrán modificar las delimitadas por los Instrumentos de Planeamiento. La delimitación –si no hubiera sido realizada mediante los instrumentos anteriores, la modificación o la supresión de Unidades de Ejecución se llevará a cabo por el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización regulado en la LUA. (Artículos 128, 129, 141.2, 145.3 y 145.4 LUA)

#### Artículo 17. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación de las fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 145 y ss. de la LUA, redactados sus planos a una escala adecuada y con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se referirán las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación, se describirá la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y la propuesta de coeficientes de homogeneización actualizados en caso de que los previstos en el planeamiento no se correspondan con la realidad, junto con el estudio de mercado y el informe de la sociedad de tasación independiente que los avale.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 147 de la LUA.

#### Artículo 18. Parcelaciones Rústicas y Urbanísticas

1. 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.

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.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo que se trate. En ningún caso se consideran solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

3. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.



4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en el documento. (Artículos 245, 246, 247, 248 y 249 LUA)

#### Sección 4ª. Disposiciones Generales sobre edificación existente.

##### Artículo 19. Generalidades

1. Los edificios e instalaciones erguidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo. (Artículo 75 LUA)

##### Artículo 20. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 29, 30 y 31 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

##### Artículo 21. Edificaciones fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras. (Artículo 75 LUA)

##### Artículo 22. Construcciones e Instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 27.4 de la LUA.

### Capítulo 3. Instrumentos de Ejecución

#### Artículo 23. Clases de Proyectos

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

- a) De urbanización y de obras ordinarias
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

#### Artículo 24. Condiciones Generales de los Proyectos técnicos

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

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

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

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

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

#### Artículo 25. Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el artículo 290 de la LUA para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

#### Artículo 26. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo previsto en el artículo 144 de la LUA y en los artículos 160, 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA), así como a las condiciones fijadas en la normativa reglamentaria de aplicación.

2. Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre los terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

#### Artículo 27. Condiciones Generales de las obras de urbanización

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



### 1. Red de abastecimiento de agua

- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de doscientos cincuenta (250) litros habitante equivalente.

- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

### 2. Saneamiento.

- Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las de la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca.

- Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

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

- Las aguas residuales industriales deberán cumplir asimismo las características admisibles fijadas en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004). La empresa que incumpla dichas características, deberá depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria, y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

### Artículo 29. Obras en los edificios

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### Artículo 30. Obras de demolición

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

#### Artículo 31. Obras de Nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

a) *Obras de reconstrucción*: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) *Obras de sustitución*: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.

c) *Obras de nueva planta*: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) *Obras de ampliación*: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### Artículo 32. Proyectos de actividades y de instalaciones

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

#### Artículo 33. Condiciones de los Proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y demás normativa de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### Artículo 34. Contenido de los Proyectos de actividades e instalaciones

1. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc, justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m<sup>2</sup>; los ruidos audibles en el punto más

desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

#### Capítulo 4. Intervención municipal en el uso del suelo

##### Sección 1ª. Licencias

##### Artículo 35. Actos sujetos a Licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Título V, Capítulo III de la LUA, los actos relacionados en sus artículos 229 y 236, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la LUA.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Legislación y el Planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en el artículo 242 y siguientes de la LUA y en la Legislación de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. (Artículos 229, 236, 237, 242, 243 y 244 LUA)

4. En lo que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, se estará a lo dispuesto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

##### Artículo 36. Clases de Licencias

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

##### a) Urbanísticas

- De parcelación
- De obras

##### b) Ambiental de Actividades Clasificadas

- c) De ocupación
- d) De inicio de actividad
- e) De apertura

##### Artículo 37. Licencias de parcelación

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 18 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

#### Artículo 38. Licencias de obras

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren los artículos 27 a 31 del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 35 de estas Normas.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que no tienen carácter de obra menor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

3. Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a doce mil veinte Euros con veinticuatro céntimos, en que concurren las siguientes circunstancias:

a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.

b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, su aspecto externo ni los usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.

c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar la vía pública.

#### Artículo 39. Licencias de obras de urbanización

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

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

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

#### Artículo 40. Licencias de obras de edificación

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

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

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la Unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización



exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el artículo 354 de estas Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### Artículo 41. Transmisión de Licencia de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma

#### Artículo 42. Modificación de las Licencias

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 24 de las presentes Normas, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

#### Artículo 43. Control de la ejecución de las obras

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### Artículo 44. Caducidad y Suspensión de las Licencias de Obras

1. Las licencias se declararán caducadas, previo el seguimiento del oportuno expediente administrativo al respecto, cuando se produzca el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

# N P O B

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

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

#### Artículo 45. Revocación de Licencias de Obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

La revocación se adoptará en el oportuno expediente abierto al respecto, en el que, en el caso que proceda, se establecerá la indemnización que corresponda al titular de la licencia y a los perjudicados con la decisión derogatoria.

#### Artículo 46. Obras realizadas sin Licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran realizando actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata, y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la LUA.

2. Cuando se hubiere concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de diez años a contar desde la total terminación de las obras, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la LUA. (Artículos 265 y 266 LUA)

#### Artículo 47. Licencia Ambiental de actividades clasificadas

1. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medioambiente o peligrosas de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

2. Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

3. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

b) Aquellas actividades que, según lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo VII del citado texto legal, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

4. No se someterán a la calificación ambiental, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. (Artículos 230 LUA y Artículo 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón).

#### Artículo 48. Licencias de Ocupación

1. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.

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

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

- Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.(Artículo 233 LUA)

#### Artículo 49. Licencia de inicio de actividad

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia de actividades clasificadas.(Artículo 231 LUA)

#### Artículo 50. Licencia de apertura

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y espectáculos públicos.(Artículo 232 LUA)

#### Artículo 51. Resolución única

Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento, y además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.(Artículo 234 LUA)



## Sección 2ª. Información Urbanística

### Artículo 52. Publicidad del Planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes

### Artículo 53. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia de la documentación de las Normas del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

### Artículo 54. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el Título VI, Capítulo 4 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

### Artículo 55. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

### Artículo 56. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de quince (15) días, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos.

## **Capítulo 5. Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles**

### Sección 1ª. Deber de Conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

#### Artículo 57. Obligación de conservación

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. (Artículo 251 LUA)

#### Artículo 58. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUA y artículo 9 de la Ley 2/2008.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación,

representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, edificaciones, solares, urbanizaciones y carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución de la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características y superficie, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

c) A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares. (Artículo 251 LUA y Artículo 9 Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

#### Artículo 59. Órdenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 9 del Texto Refundido 2/2008 de la Ley de Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación. (Artículo 252.3 y 252.4 LUA)

#### Artículo 60. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

#### Artículo 61. Contenido específico del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. *Vallado*: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

2. *Tratamiento de la superficie*: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

3. *Limpieza y salubridad*: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

#### Artículo 62. Ocupación temporal de solares

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

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable





2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## Sección 2ª. Declaración de ruina

### Artículo 63. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª, Título V de la LUA. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.(Artículo 258 LUA)

### Artículo 64. Obras de reparación

Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

### Artículo 65. Bienes Catalogados

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de demolición conforme señala el artículo 258.6.a de la LUA.

### Artículo 66. Obligaciones del propietario

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina deberá edificarlos en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y en su defecto, en el de dos años contados desde la declaración administrativa de ruina.

2. La edificación deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de los mismos.

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

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de construcciones o edificaciones catalogadas conforme a estas Normas.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener, y en su caso, recuperar la estabilidad y seguridad. En este caso el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio se aplicará lo establecido en el artículo 255.2 de la LUA. (Artículo 221 Y 258 LUA)

### Artículo 67. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo precedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### Artículo 68. Expediente contradictorio

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### Sección 3ª. Infracciones y Procedimiento

#### Artículo 69. Infracciones

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y siguientes de la LUA y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la LUA. (Artículos 274 y 277 LUA)

#### Artículo 70. Derribo de edificios catalogados

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 71. Orden municipal de ejecución

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Alcalde, podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles al objeto de promover el estado exigido por el artículo 58 de estas Normas.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas.

3. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de la ejecución por sustitución o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

4. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas. (Artículos 252.1, 254.2 y 255.2 LUA)

## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### Artículo 72. Finalidad

1. Constituye una determinación de ordenación estructural del PGOU, entre otras, el establecer los usos globales asignados a las distintas zonas del Suelo urbano y a los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado. (Artículo 40.1.c LUA)

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí
- c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.



#### Artículo 73. Limitaciones derivadas de las disposiciones legales

Esta regulación se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 74. Calificación de actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones de desarrollo.

#### Artículo 75. Actividades excluidas de calificación

1. No cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene o del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas, las siguientes actividades e instalaciones que se consideran excluidas con carácter retroactivo:

a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamientos de aire con límite de 50.000 Kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.

b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, siempre que simultáneamente se limite su potencia instalada a 10 CV, y su superficie hasta 100 m<sup>2</sup>.

c) Almacenes de carácter inocuo, de cuyo uso normal no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.

d) Establecimientos comerciales en general, salvo los incluidos en las actividades calificadas, con instalaciones auxiliares, motores o máquinas que no superen los 10 CV.

e) Despachos y locales en general de profesionales liberales de carácter individual.

f) Locales de guarda de vehículos a motor, o de exposición y venta de los mismos, con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.

g) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.

h) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.

i) Actividades de servicios de carácter artesano manual o individual, de peluqueros, agentes de viaje, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado y similares.

2. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria y a las condiciones en ella fijadas, pero en principio se presumirá que están exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General.

#### Artículo 76. Actividades calificadas

1. Son todas aquellas actividades que se califican, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en alguna de las siguientes categorías:

a) *Molestas*: aquellas que constituyen una perturbación cuya calificación se concretará en las clases siguientes:

- por ruidos y vibraciones
- por humos y gases
- por emisión de polvo
- por producción de nieblas
- por producción de olores
- por eliminación de sustancias.

b) *Insalubres y Nocivas para el Medio Ambiente*: son aquellas que dan lugar a desprendimiento, evacuación o emanación de sustancias o productos directa o indirectamente

perjudiciales para la salud humana, o que pueden ocasionar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

Su calificación concretará la causa de nocividad o insalubridad en una de las siguientes:

- por emanación contaminante de gases, humos, materias en suspensión o vapores
- por aguas residuales contaminadas
- por emisión de sustancias tóxicas
- por radiactividad

c) *Peligrosas*: las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar y eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

Se consideran peligrosas aquellas susceptibles de crear riesgos por las siguientes razones:

- por combustibilidad
- por inflamabilidad
- por explosividad
- por radiactividad

2. Las actividades calificadas se ven afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores en sus instalaciones, que señala para ellas la Ley de Protección Ambiental de Aragón y las disposiciones de aplicación en la materia.

3. Las actividades calificadas serán objeto de regulación en Ordenanzas Especiales de medio ambiente que establezcan las limitaciones y medidas correctoras pertinentes, en función de la actividad y de la zonificación del suelo sobre el que se emplacen.

#### Artículo 77. Definiciones relativas al uso del suelo

##### *1. Uso Global*

Uso Genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos, residencial, terciario, industrial y dotacional.

##### *2. Uso Pormenorizado*

Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

##### *3. Uso Mayoritario*

Es el que en una actuación urbanizadora, dispone de mayor superficie edificable con respecto al resto, computada en metros cuadrados de techo.

##### *4. Uso característico*

Es el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de homogeneización, a los efectos de determinar el aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

##### *5. Usos compatibles*

Son aquellos que el Planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

##### *6. Uso preexistente*

Es el uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

##### *7. Usos permitidos*

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

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

#### 8. Usos prohibidos

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

#### 9. Usos tolerados

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

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

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

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

#### 10. Usos fuera de ordenación

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

#### Artículo 78. Situación de los usos

1. Las Normas del Plan General establecen en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

2. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

- Situación 1ª)* En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.
- Situación 2ª)* En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 3ª)* En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 4ª)* En edificio no residencial medianero o en nave nido.
- Situación 5ª)* En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
- Situación 6ª)* En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

#### Artículo 79. Limitaciones Generales

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



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

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

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

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

#### Artículo 80. Condiciones particulares y Clasificación

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

2. La clasificación de usos globales y pormenorizados es la siguiente:

##### a) Dotacional

###### 1.- Comunicaciones

###### 1.1. Viario

###### 1.2. Servicios urbanos

###### 2.- Espacios Libres y Zonas Verdes

###### 2.1. Parques, plazas y jardines

###### 2.2. Paseos peatonales

###### 2.3. Áreas de juego

###### 2.4. Área protección del cementerio

###### 3.- Equipamientos

###### 3.1. Docente

###### 3.2. Social

###### 3.3. Deportivo

###### 3.4. Equipamiento polivalente

###### 3.5. Vivienda Social en Alquiler

##### b) Residencial

###### 1.- Unifamiliar

###### 2.- Plurifamiliar

###### 3.- Turístico

###### 4.- Vivienda protegida

##### c) Industrial

###### 1.- Productivo

###### 1.1. Taller Agroindustrial

###### 1.2. Taller Artesano

###### 1.3. Ganadero

###### 2.- Almacenaje

###### 3.- Logístico

##### d) Terciarios

###### 1.- Comercial

###### 2.- Hotelero

###### 3.- Oficinas

###### 3.1. Despachos profesionales

###### 4.- Recreativo

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.



#### Artículo 81. Diferentes usos en un mismo edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

#### Artículo 82. Actividades permisibles

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Aragón, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 83. Locales en Sótano

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

### **Capítulo 1. Uso Residencial**

#### Artículo 84. Definición

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento de las personas.

#### Artículo 85. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

1.- Unifamiliar. Aquel que se conforma con una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

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

3.- Turístico. Aquel que se conforma por viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

4.- Vivienda protegida. Aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 86. Vivienda exterior

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en el Título III, Capítulo 2 de estas Normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o espacio interior que permita inscribir un círculo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

2. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que se trate de estancias distintas de la principal pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. A estos efectos, los espacios libres obtenidos mediante desmontes cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en las citadas Normas de Edificación.

#### Artículo 87. Programa de la vivienda

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

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-

comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta (30) metros cuadrados ni su volumen a setenta y cinco (75) metros cúbicos, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes *condiciones dimensionales mínimas*.

ESTANCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )	DIAMETRO círculo inscrito (m)	LONGITUD LIBRE del lado menor (m)
<b>Estancia-Comedor</b> Vivienda de 1 dormitorio	14	35	3,00	2,70
<b>Estancia-Comedor</b> Vivienda de 2 dormitorios	16	40	3,00	2,70
<b>Estancia-Comedor</b> Vivienda de 3 o más dormitorios	18	45	3,00	3,00
<b>Estancia-Comedor- Cocina</b>	20	48,5	3,00	2,70
<b>Cocina</b>	6	13,5	1,70	1,60
<b>Cocina-Comedor</b>	8	18	1,70	2,00
<b>Dormitorio Doble</b>	10	25	2,50	2,40
<b>Dormitorio Sencillo</b>	6	15	2,00	2,00
<b>Cuarto de Aseo (único)</b>	3	6,75	—	—
<b>Cuarto de Aseo (en otro caso)</b>	Sin limitación	2,25 x S	—	—

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

*Vestíbulo.* Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

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

5. En *obras de rehabilitación*, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

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

#### Artículo 88. Accesos comunes

1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).





2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.

3. La anchura mínima de pasos y escaleras en edificios residenciales, así como las dimensiones de huella y tabica, vendrán determinadas por lo señalado en la normativa de prevención de incendios NBE-CPI vigente, sin merma de las condiciones técnicas que estas Normas exigen para escaleras de cualquier uso.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16), y sus mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

5. El ascensor será obligatorio para alcanzar viviendas que tengan el suelo en su acceso situado a más de 9,50 metros sobre la cota del zaguán. En los edificios de viviendas en los que se disponga de ascensores se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

#### Artículo 89. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

### **Capítulo 2. Uso Industrial**

#### Artículo 90. Definición

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

#### Artículo 91. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

1.- Productivo. Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

1.1. **Taller Agroindustrial.** Local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

1.2. **Taller Artesano.** Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 10 CV.

1.3. **Ganadero.** Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

2.- Almacenaje. Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3.- Logístico. Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

#### Artículo 92. Condiciones

1. Los almacenes no producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

2. En las instalaciones industriales la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran.



#### Artículo 93. Situación del uso industrial

a) *Compatible*. Uso industrial cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 45 dBA. La superficie construida destinada a la actividad no superará los 1.500 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 150 CV.

b) *Emisiones limitadas*. Uso industrial cuyas características aconsejan su emplazamiento en polígonos industriales de tipo convencional. Se incluyen actividades que sobrepasen los valores de potencia y tamaño señalados anteriormente. Pueden tener por objeto una actividad exenta de calificación, o calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 65 dBA.

c) *Incompatible*. Uso industrial cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

d) *Actividades Peligrosas*. Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el artículo 78: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

#### Artículo 94. Accesos y Aparcamientos

1. Se dispondrá en la propia parcela de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En zonas de uso principal Industrial, la totalidad de la fachada por la que tengan acceso los vehículos al interior de las naves de este uso deberá retranquearse como mínimo siete metros y medio (7,50) respecto al eje del vial al que dé frente. El espacio así librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

3. Podrán destinarse a estacionamiento cualesquiera otros espacios de la parcela, ya sea en la edificación, en patio interior o en retranqueos de fachada distintos de los descritos en el punto 2 anterior.

### **Capítulo 3. Uso Terciario**

#### Artículo 95. Definición

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, el ocio o la prestación de servicios profesionales.

#### Artículo 96. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

1.- Comercial. Aquel uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

2.- Hotelero. Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

3.- Oficinas. Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

3.1. Despachos profesionales de tipo doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas

4.- Recreativo. Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, incluyendo tanto bares, cafeterías, restaurantes y similares, así como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, etc.

#### Artículo 97. Condiciones del uso comercial

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

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

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

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

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

5. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos comerciales de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los trescientos (300) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

6. Los establecimientos de superficie menor de los trescientos (300) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

7. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

8. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

9. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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

#### Artículo 98. Condiciones del uso hotelero

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, y las correspondientes autonómicas (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

3. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de zona destinada a habitaciones
- Una plaza por cada dos (2) habitaciones
- Una plaza por cada tres (3) camas.



Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

#### Artículo 99. Condiciones del uso de oficinas

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

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

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

4. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél; en ausencia de otra indicación, se preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie.

5. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

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

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

8. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### Artículo 100. Condiciones del uso recreativo

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

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

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

4. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

5. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

6. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio



privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

7. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

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

- a) Hasta 200 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- b) Hasta 350 m<sup>2</sup>, se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- c) Hasta 500 m<sup>2</sup>, se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.
- d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

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

10. Los locales de ocio y recreo cumplirán las condiciones de los usos comercial y recreativo que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

#### Capítulo 4. Uso Dotacional

##### Artículo 101. Definición

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

##### Artículo 102. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

1.1. Viario. Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos...etc.

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

2.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

2.1. Parques, Plazas y Jardines. Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2.2. Paseos peatonales. Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

2.3. Áreas de juego. Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

2.4. Área de protección del cementerio. Franja de terreno junto al cementerio donde no se permite edificar y solo puede ser soporte de usos de estancia y reposo al aire libre.

3.- Equipamiento. Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos.

3.1. Docente. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

3.2. Social. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la prestación administrativa de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas, quedarán incluidas también en este uso, las residencias comunitarias, los mercados de abastos, etc. A su vez comprenderá este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, cementerios, etc.

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

3.4. Equipamiento polivalente. Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

3.5. Vivienda Social en Alquiler. Comprende las reservas de suelos destinados a vivienda social en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, conforme señala el artículo 54.3 de la LUA.

#### Artículo 103. Condiciones de los Equipamientos

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

2. La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aún tratándose de reservas establecidas en el PGOU, siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo, por plazo común de un mes.(Artículo 80 LUA)

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

Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de mil cincuenta (1050) metros cuadrados, indivisible.
- b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con nueve (9) metros de altura máxima de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de Estudio de Detalle.

5. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacenaje, hotelero, oficinas, comercial y recreativo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

6. Las actividades descritas se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley de Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General.

Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y sus reglamentos de desarrollo.

7. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias. En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos del establecimiento o fracción, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

### TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Capítulo 1. Dimensión y Forma

##### Sección 1ª. Determinaciones Generales

##### Artículo 104. Capacidad de Edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

##### Artículo 105. Definición y Clases de Condiciones

1. Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

2. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de higiene y calidad
- g) Condiciones de dotación de servicios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas
- j) Condiciones ambientales

3. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal. Los edificios existentes, no declarados fuera de ordenación, podrán ser objeto de obras de consolidación, reforma interior y rehabilitación, referidas a los usos permitidos por este plan.

4. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

5. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.



## Sección 2ª. Condiciones de la Parcela

### Artículo 106. Definición

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.
2. Se entiende por parcela la superficie de terreno legalmente conformada o dividida como unidad predial independiente que tenga atribuida por el planeamiento edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente y que coincide con la parcela catastral.

### Artículo 107. Relación entre edificación y parcela

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

### Artículo 108. Parcelas indivisibles

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

a) Las parcelas que el PGOU determina como inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del artículo 107.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 112, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes. (Artículo 247 LUA)

### Artículo 109. Linderos

1. Linderos o Lindes son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distinguen entre Lindero Frontal, Lateral y Trasero, que será el lindero opuesto al frontal.

2. Lindero Frontal o Frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas coincide con la alineación oficial.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

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

### Artículo 110. Superficie de parcela

Se distingue entre:

1. Superficie Bruta. Superficie completa de una parcela atribuida a uno o varios propietarios en proindiviso, conforme a los datos que consten bien en el Registro de la Propiedad, bien en el Catastro y que resulten de su medición real mediante levantamiento topográfico.

2. Superficie Neta. Superficie de la parcela resultante de deducir de la Superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos.





#### Artículo 111. Parcela edificable y Parcela mínima

1. Se entiende por Parcela Edificable la parcela apta para la edificación comprendida dentro de la alineación oficial.

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

#### Artículo 112. Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) *Condiciones de planeamiento.* Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) *Condiciones de urbanización.* Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana, que tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).

c) *Condiciones de gestión.* Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) *Condiciones dimensionales.* Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 108 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

#### Artículo 113. Solar

Tendrán la consideración de solares -pudiendo ser edificados una vez concedida la oportuna licencia de obras-, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, 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.

b) Si no existiera planeamiento o no concretare los requisitos, se precisará, además de que los terrenos cuenten con los requisitos establecidos en el artículo 243.2.a de estas Normas, que la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar en estos supuestos se aplicará como máximo a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros. (Artículo 14 LUA)

#### Sección 3ª. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela

##### Artículo 114. Definición

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

#### Artículo 115. Elementos de referencia

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

a) *Linderos*. Definidos en el artículo 109.

b) *Alineación*. Es la línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

c) *Alineación oficial*. Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la Red Viaria o al Sistema de Espacios Libres públicos. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

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

2. Formación de chaflanes: en las edificaciones cuya tipología sea de alineación coincidente con la del vial, y que den frente a vías de tráfico rodado, en el encuentro de alineaciones se mantendrá en planta baja un límite a la edificación regulado de la siguiente forma:

- se prolongarán las alineaciones de bordillos de las aceras (cuando no existan éstas se tomarán las indicadas en los perfiles transversales de las calles.
- haciendo centro en la intersección de los bordillos se trazará un arco de radio R (ver escala adjunta)

Anchura de calles entre alineaciones	Radio R
>25	15 m
15 a 25	12,5 m
10 a 15	7,5
≤ 10	5

- por los puntos de encuentro de dicho arco con las alineaciones de la edificación se trazarán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de los bordillos, tomándose como chaflán la más alejada del punto de encuentro de las alineaciones.

Como regla general, se tomará el radio correspondiente a la calle más ancha de las que concurran; en todo caso el chaflán mínimo tendrá una longitud de 3 metros, medidos sobre la fachada. Esta normativa queda sin efecto para las edificaciones de Casco Antiguo y en esquinas de calles sin tráfico de vehículos, ni aun ocasional.

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

#### Artículo 116. Referencias de la edificación

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

- a) *Cerramiento*. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) *Plano de fachada*. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) *Línea de edificación*. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.



d) *Medianería o fachada medianera*. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### Artículo 117. Posición de la edificación respecto a la alineación

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

- a) *En línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) *Fuera de línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) *Interior a la alineación*. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Sección 4ª. Condiciones de Ocupación de la parcela por la Edificación

#### Artículo 118. Definición

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

#### Artículo 119. Ocupación de parcela

1. Se entiende por ocupación de una parcela, el porcentaje máximo de la misma que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
2. Su cuantía puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.
5. Independientemente de las restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite que separe la parcela de otro término municipal.

#### Artículo 120. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 115 y 94 de estas Normas.

#### Artículo 121. Superficie ocupada

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



Artículo 122. Superficie Libre de parcela

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

Artículo 123. Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue el retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 124. Fondo Edificable

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

Artículo 125. Área de movimiento

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

Artículo 126. Separación entre edificaciones

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Sección 5ª. Condiciones de Volumen y Forma de los edificios

Artículo 127. Definición

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Artículo 128. Referencias altimétricas del terreno

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

a) *Rasante*. Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre:

- Rasante natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora
- Rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas.

En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) *Cota de Referencia o de Origen*. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

Artículo 129. Sólido capaz

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 130. Alturas medidas en el edificio

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

#### Artículo 131. Cota de origen y de referencia

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

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

En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta

En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta. La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida

#### Artículo 132. Altura en unidades métricas

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) *Altura de fachada*, que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) *Altura máxima visible*, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.

c) *Altura de coronación o del edificio*, Corresponde a la altura máxima medida desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado del volumen construido habitable más alto del edificio.

d) *Altura de Cornisa*. Distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

#### Artículo 133. Altura de número de plantas

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

#### Artículo 134. Criterios para la medición de alturas

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

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.

d) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.

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

e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d)



anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

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

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

#### Artículo 135. Consideración de la condición de Altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 136. Construcciones por encima de la Altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

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

- Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el Código Técnico de la Edificación y en su defecto, la buena práctica constructiva.
- Los paneles de captación de energía solar.

#### Artículo 137. Volumen de la edificación

Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta

#### Artículo 138. Altura de Planta

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

#### Artículo 139. Altura Libre de Planta

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

#### Artículo 140. Cota de Planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el artículo 131, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### Artículo 141. Planta

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

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

a) *Sótano*. Planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

La altura libre mínima en sótano será de doscientos treinta (230) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.

b) *Semisótano*: Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja.

La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

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

c) *Baja*: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

d) *Entreplanta*. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos treinta (230) centímetros en el caso de estacionamientos.

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

f) *Entrecubierta o ático*: Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

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

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

### Sección 6ª. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

#### Artículo 142. Definición

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

#### Artículo 143. Superficie construida o edificada por planta

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

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

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas.

#### Artículo 144. Superficie construida total

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



#### Artículo 145. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### Artículo 146. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad: superficie construible máxima en una Parcela, Unidad de ejecución o Sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

#### Artículo 147. Índice de Edificabilidad

1. El índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) *Edificabilidad bruta*: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable a una Parcela, Unidad de Ejecución o Sector.

b) *Edificabilidad neta*: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3. La determinación del índice de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 115 y 94.

#### Artículo 148. Aprovechamiento

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

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

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

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

Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

- En una Parcela concreta de Suelo Urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada. Cuando la parcela no tenga atribuida



edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

- En una Zona de Ordenación Urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran. En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman. (Artículos 131 y 132 LUA)

## Capítulo 2. Higiene y Calidad

### Artículo 149. Definición

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

### Artículo 150. Aplicación

Las condiciones de higiene y calidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

#### Sección 1ª. Condiciones de Higiene de los Locales

### Artículo 151. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

### Artículo 152. Local exterior

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas, cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro con abertura mínima de 6 metros de ancho y profundidad menor que vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

### Artículo 153. Pieza habitable

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el artículo 152, o contar con aberturas a patio según el artículo 158, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### Artículo 154. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

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



#### Artículo 155. Ventilación

1. Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:
  - a) *Natural*. Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
  - b) *Forzada*. Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
2. La ventilación forzada podrá efectuarse mediante shunts conforme al Código Técnico de la Edificación, o por medio de patinillos de sección mínima de 60x60 cm con desagüe y toma de aire inferior, accesibles mediante huecos de medidas 40x100cm. Los sistemas mecánicos de extracción y ventilación garantizarán un mínimo de 6 renovaciones/hora.

#### Artículo 156. Iluminación

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:
  - a) *Medios naturales*. Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
  - b) *Medios artificiales*. Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.
2. Sin perjuicio de incidencia en las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

#### Artículo 157. Ventilación e Iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

#### Sección 2ª. Condiciones de higiene de los Edificios

#### Artículo 158. Patios

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
  - a) *Patio de parcela*. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
  - b) *Patio de manzana*. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

#### Artículo 159. Anchura de patios

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.



2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

#### Artículo 160. Medición de la altura de los patios

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### Artículo 161. Dimensión de los patios cerrados de parcela

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

a) *Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables*, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ( $H/6$ ), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/20$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

b) *Si abren huecos pertenecientes a cocinas*: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ( $H/5$ ), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/15$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros y medio (2,50) y una superficie de siete metros y medio cuadrados (7,50), salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

c) *Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables*: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ( $H/4$ ), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/10$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados, salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

#### Artículo 162. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

#### Artículo 163. Patios mancomunados

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

#### Artículo 164. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ( $1/4$ ) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

### Sección 3ª. Condiciones de Calidad

#### Artículo 165. Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento.

2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones exigibles en cuanto a aislamiento térmicos y acústicos fijados en las disposiciones vigentes.

### Capítulo 3. Dotación de Servicios

#### Artículo 166. Definición

Son condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

#### Artículo 167. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Sección 1ª. Dotación de Agua

##### Artículo 168. Dotación de Agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

#### Sección 2ª. Dotación de Energía

##### Artículo 169. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

##### Artículo 170. Combustibles Líquidos y Gases

1. Cuando las fuentes de energía utilizada sean los derivados del petróleo en estado líquido o gaseoso, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustible quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

##### Artículo 171. Combustibles Sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

##### Artículo 172. Energías alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta

previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de espacial salvaguarda ambiental.

### Sección 3ª. Dotaciones de Comunicación

#### Artículo 173. Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones

1. Todos los edificios contemplados por el Real Decreto Ley 1/98 de Telecomunicaciones deberán construirse con previsión de las canalizaciones para comunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En todas ellas se instalarán los elementos receptores y distribuidores de radio, televisión y telefonía.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán en memoria, planos, pliego y presupuesto, las previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI).

3. Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

4. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

#### Artículo 174. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

### Sección 4ª. Servicios de Evacuación

#### Artículo 175. Evacuación de Aguas Residuales

1.- Los vertidos a la red municipal de saneamiento deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

a.- La Ordenanza municipal de vertido

b.- Las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004.

2. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

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

4.- Las aguas residuales industriales deberán cumplir asimismo las características admisibles fijadas en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004). La empresa que incumpla dichas características, deberá depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria, y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

#### 5.- Cargas Urbanísticas

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

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

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

Estas cargas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento, para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

Dado que en este Planeamiento general no se ha clasificado suelo urbanizable, no procede el cálculo de las cargas urbanísticas.

#### Artículo 176. Evacuación de Humos

1. Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases, dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

#### Artículo 177. Evacuación de Residuos Sólidos

1. Se prohíben expresamente las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
2. Los edificios colectivos preverán la existencia de un local adecuado para la guarda y limpieza de cubos de basuras. Este local contará con un desagüe y piso impermeable.

#### Sección 5ª. Instalaciones de Confort

#### Artículo 178. Instalación de Clima Artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia.

Se prohíbe la emisión directa de condensados a la calle y la existencia de rejillas para salida de aire viciado situadas a menos de 2,50 metros de altura sobre rasante de la acera. Quedan prohibidos igualmente los sistemas de acondicionamiento de aire basados en la red de agua potable municipal sin recirculación en circuito cerrado.

Sección 6ª. Estacionamientos y Garajes en los Edificios

Artículo 179. Dotación de Estacionamiento

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o permitirá sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

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

Artículo 180. Dimensiones numéricas de las plazas

1. En función del tipo de vehículo se establece el siguiente cuadro de dimensiones numéricas:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima obligatoria de garajes colectivos para más de cinco vehículos será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 181. Situación de los estacionamientos y garajes

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 182. Accesos a los estacionamientos y garajes

1. Los estacionamientos y garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cuatro metros y medio (4,50) de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima de cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros, a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendientes, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.



3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte por ciento (20%) y las rampas en curva del dieciséis por ciento (16%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. En estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco (5) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas anteriormente.

5. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

6. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

#### Artículo 183. Altura libre de estacionamientos y garajes

La altura libre será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

#### Artículo 184. Pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos (300) centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### Artículo 185. Ventilación de los estacionamientos y garajes

1. Se llevará a cabo por medio de ventiladores, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

2. El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente.

#### Artículo 186. Estacionamientos en viviendas unifamiliares

En los estacionamientos individuales para viviendas unifamiliares, se admite el acceso con las siguientes condiciones:

a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.

b) La zona de espera será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros de ancho y trescientos cincuenta (350) centímetros de fondo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

#### Artículo 187. Estacionamiento en los espacios libres

No podrán utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquellos. Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

### **Capítulo 4. Seguridad**

#### Artículo 188. Definición

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios. Seguridad que esta garantizada mediante la aplicación del CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION (CTE), de obligado cumplimiento a la hora de redactar cualquier proyecto de edificación en el territorio nacional.





#### Artículo 189. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público serán de aplicación la Ley aragonesa 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/1999, de 9 de febrero, de D.G

#### Artículo 190. Consideración del riesgo de incendios en los Proyectos

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece en Código Técnico de la Edificación en el DB-SI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

#### Artículo 191. Edificios de uso industrial y almacenaje

Los proyectos de estos usos que se presenten para solicitar la licencia de actividad deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas, de acuerdo con el REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. Real Decreto 786/2001, de seis de julio.

### **Capítulo 5. Estéticas**

#### Artículo 192. Contenido

1. Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el Centro Urbano, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

#### Artículo 193. Consideraciones generales

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. Como criterio general a seguir en todo tipo de obras, la gama de materiales determinantes del aspecto exterior de los edificios tomará como referencia el color de la piedra local.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

6. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

#### Artículo 194. Volúmenes

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será preferentemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Artículo 195. Diseño de fachadas

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

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

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios del casco antiguo tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de acometidas y protección eléctrica con sus equipos de medida se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Artículo 196. Salientes y entrantes en las fachadas. Cuerpos Volados

1. Son salientes aquellos elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por *balcón* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con antepecho o barandilla de altura de acuerdo a la norma CTE-SU-1.

b) *Balconada* es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por *terrazas* los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

2. Son cuerpos volados: espacios cerrados y cubiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptible de ser ocupados o habitados.

3. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 4	0,25 m
- 10	0,50 m
- 12	0,75 m
- 16	1,00 m
> 16	1,50 m

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

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

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

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

#### Artículo 197. Salientes permitidos respecto a la alineación oficial

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación oficial cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido.

2. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 315 cm sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

3. Salientes en planta baja: Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La altura mínima del arranque de estos elementos será de 2,50 m.

Las aguas no verterán a vía pública.

#### Artículo 198. Materiales de las fachadas

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en el pueblo o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y siempre basados en el criterio general señalado en el punto 2 del artículo 202 de utilizar colores rojizos y tonos naturales mates. Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los parejos simulados o imitaciones de materiales.

#### Artículo 199. Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas sus fachadas, con solución de faldones inclinados a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se admite la inclusión de azoteas, limitadas a un 20% de la superficie cubierta, entre los faldones inclinados.

2. Las pendientes serán planos de inclinación comprendida entre los veinticinco (25) y treinta y cinco (35) grados sexagesimales, siendo la pendiente de cubierta: Inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, exigiéndose el uso de la teja cerámica en todo el pueblo.

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

5. Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

#### Artículo 200. Cornisas y Aleros

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido según el artículo 205 para el ancho de la calle a la que recaigan.

#### Artículo 201. Chimeneas y Antenas

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

3. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

#### Artículo 202. Huecos en cubierta

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.



2. Las *ventanas abiertas en el faldón de cubierta* deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
- c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

3. Las *buhardillas* se admiten en las viviendas unifamiliares de las zonas calificadas de baja densidad, en un número máximo de dos unidades por vivienda; serán de forma rectangular, con frente abierto de 150 cm como máximo, medidos por el exterior de sus paños laterales de cerramiento. Su cubierta será preferentemente a dos aguas, prolongándose en pequeños aleros, sin utilizar el material de cobertura como acabado de los cerramientos laterales y frontal.

#### Artículo 203. Carpinterías exteriores

En el Centro Urbano se limitarán los materiales admisibles de las carpinterías exteriores a madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir dichas características, tales como aluminio lacado o PVC en color.

#### Artículo 204. Barandillas

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a la indicada por la Norma CTE-SU-1 SEGURIDAD de UTILIZACIÓN, y se construirán preferiblemente con perfiles de acero o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales. Se admiten los antepechos ciegos de fábrica en todas las zonas, salvo en casco antiguo.

#### Artículo 205. Pinturas

En paramentos de muros para pintar se utilizarán colores acordes entonando con los predominantes en el paisaje local. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

#### Artículo 206. Tratamiento de Plantas bajas

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada con elementos de carpintería hasta un máximo de quince (15) centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.
2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.
3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de quince (15) centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

#### Artículo 207. Porches

Los pasos peatonales tendrán una dimensión libre mínima de 1'20 m, en el caso de que el porche sea de 1'50 m, y de 1'50 m libres en el caso de que el porche sea de 1'70 m.

#### Artículo 208. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

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

#### Artículo 209. Cerramientos

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

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

#### Artículo 210. Vallados

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose en el Casco Antiguo la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 211. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

#### Artículo 212. Ajardinamiento de patios

Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

### **Capítulo 6. Condiciones ambientales**

#### Artículo 213. Definición

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

#### Artículo 214. Aplicación

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

#### Artículo 215. Compatibilidad de actividades

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

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

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

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

#### Artículo 216. Lugares de observación de las condiciones

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

- a) En el punto o puntos de dichos efectos sean más aparentes.  
 b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

#### Artículo 217. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

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

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

#### Artículo 218. Ruidos

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación para cada una de las actividades:

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22h)	Noche (22 a 8h)
Equipamiento sanitario	Día (8 a 22h)	45
	Noche (22 a 8h)	35
Residencia, Servicio Terciario no comercial o Equipamiento no Sanitario	Día (8 a 22h)	50
	Noche (22 a 8h)	40
Comercio	Día (8 a 22h)	60
	Noche (22 a 8h)	50
Industria y Servicios urbanos (excepto Servicios de la Administración)	Día (8 a 22h)	65
	Noche (22 a 8h)	50

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

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22h)	Noche (22 a 8h)
Equipamiento sanitario y Bienestar Social	Día (8 a 22h)	30
	Noche (22 a 8h)	25
Equipamiento cultural o religioso	Día (8 a 22h)	30
	Noche (22 a 8h)	30
Equipamiento educativo y de ocio; Hotelero	Día (8 a 22h)	40
	Noche (22 a 8h)	30
Oficinas	Día (8 a 22h)	45
	Noche (22 a 8h)	30
Comercio	Día (8 a 22h)	45
	Noche (22 a 8h)	35
Viviendas	Día (8 a 22h)	35
	Noche (22 a 8h)	30
Zonas comunes	Día (8 a 22h)	45
	Noche (22 a 8h)	35

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

#### Artículo 219. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 225. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### Artículo 220. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

#### Artículo 221. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

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

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

#### Artículo 222. Contaminación de las aguas

1.-Los vertidos a la red municipal de saneamiento deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

a.- La Ordenanza municipal de vertido

b.- Las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2.004.

2. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado, salvo que se trate de puntos de salida de aguas pluviales exclusivamente. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

3. Se prohíbe la conexión a la red de saneamiento de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc)

4. Se prohíbe el vertido de purines de las instalaciones ganaderas al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

### **Capítulo 7. Condiciones Generales de protección del Patrimonio Cultural**

Establecidas en el documento DN-CT CATALOGO, y en cualquier caso las recogidas en la Ley 3/99, de 10 de enero, de Patrimonio Cultural aragonés.

### **TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

#### Artículo 223. Promoción y atribución de la urbanización

1. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la LUA, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el Planeamiento para su ejecución, relativas a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El derecho y deber de ejecutar el Planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del Programa de compensación o de adjudicación del Programa de urbanización, que deben ser publicados.

3. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la LUA que ordenan la ejecución del Planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

(Artículo 23 LUA)

#### Artículo 224. Recepción y conservación de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuma voluntariamente o se establezca en Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, Plan General o Planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

(Artículo 130 LUA)

### **Capítulo 1. Vías Públicas**

#### Artículo 225. Trazado en planta del viario

1. El diseño del viario urbano representado en la documentación gráfica de este Plan General, con sus anchuras y geometrías solo podrá ser variado en su disposición por pequeños ajustes, en el marco del proyecto de urbanización, cualquier alteración mas allá de estos deberá realizarse en el marco de una modificación del Plan General.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento de Aragón Decreto 52/2002, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

#### Artículo 226. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

#### Artículo 227. Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.





3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm y solera de hormigón de 10 cm de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.

c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

## Capítulo 2. Espacios Libres Públicos

### Artículo 228. Condiciones de los Parques suburbanos

#### Red de abastecimiento de agua

Como norma general la red principal será mallada, mientras que la red secundaria (de menor diámetro), podrá ser mallada y ramificada en los pequeños ramales.

El material de las tuberías podrá ser:

- Polietileno PN 10 (diámetro mínimo 75 mm)
- Fundición dúctil PN-10 (diámetro mínimo 100 mm)

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta:

- Velocidad mínima de circulación del agua debe ser de 0.50 m/s para evitar sedimentaciones y estancamiento.

- Velocidad máxima no debe superar los 2 m/s para evitar fenómenos de erosión y cavitación, así como grandes pérdidas de carga.

- Presión mínima de 10 m.c.a. para dar servicio a las edificaciones y los hidrantes.

Se dispondrán hidrantes cada 200 metros de manera que se puedan abarcar círculos de radio 100 m que cubran todas las zonas a urbanizar.

Se colocarán desagües en los puntos bajos de la red para vaciar cada tramo de red. Los desagües estarán conectados a la red de saneamiento.

#### Red de saneamiento

Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias, con los siguientes principios:

- a) Las escorrentías de origen urbano, deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento, para conducir las a la estación depuradora.
- b) La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (Barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables), no puedan entrar a la red unitaria.
- c) Se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco.

El material de las tuberías podrá ser:

- Tubería prefabricada hormigón con cemento SR vibro-comprimido
- Tubería de P.V.C. sanitario

El diámetro mínimo de las tuberías será de 300 mm.

Para el cálculo de la red unitaria, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El caudal de aguas pluviales para un periodo de retorno  $T = 10$  años.
- Velocidad mínima: 0.60 m/s, para evitar problemas de sedimentación.
- Velocidad máxima: 5 m/s, para evitar problemas de desgaste.



#### Artículo 229. Condiciones de los Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

#### Artículo 230. Condiciones de los Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representan, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

#### Artículo 231. Condiciones de los Jardines y Áreas ajardinadas

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.
3. Las áreas ajardinadas se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

### **Capítulo 3. Servicios Urbanos**

#### Artículo 232. Desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

#### Artículo 233. Ejecución

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

## **TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano**

#### Artículo 234. Definición y Delimitación

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.



## 2. Tendrán la condición de Suelo Urbano:

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

No se considerarán integrados en la malla urbana, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

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

(Artículo 12 LUA)

### Artículo 235. Contenido y Categorías

1. Las Normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución, o sectores del suelo urbano no consolidado en los que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido. Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en la "Regulación de las distintas Normas Zonales de Suelo Urbano" del presente Título de estas Normas.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: **Residencial Casco Antiguo, Residencial Unifamiliar, Industria Tradicional, Equipamientos y Servicios, Verde o Espacio Libre Público.**

### Artículo 236. Régimen General

El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Planeamiento. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el PGOU atribuya al subsuelo. La atribución al subsuelo de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada estará condicionada a las exigencias de conservación del Patrimonio Cultural Aragonés y a las Servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. (Artículo 27.1 LUA)

### Artículo 237. Deberes

1. En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.
- 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.

2. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme lo establecido en la LUA, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación. (Artículo 35.2 y 35.3 LUA)

### Artículo 238. Derecho y deber de edificar

1. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de Solar, conforme establece el artículo 113 de estas Normas, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la

urbanización precisa para ello y la edificación conforme a los establecido en los artículos 353 y 354 de estas Normas. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

2. En casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medioambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme establece la LUA, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. 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 acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. (Artículos 27.2, 27.3 y 27.4 LUA)

4. En cuanto a los riesgos de inundación, se asimila la Zona de Flujo Preferente con la que se corresponde con la avenida de 100 años, señalada en el Plano P17, en ella es de aplicación la regulación establecida en el art.9ter del Real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre.

#### Artículo 239. Ordenación pormenorizada

En Suelo Urbano Consolidado, se establecen como determinaciones de ordenación pormenorizada:

- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes Sistemas Generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación
- f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural. (Artículo 41 LUA)

#### Artículo 240. Aprovechamiento Subjetivo

1. En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el PGOU.

2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el PGOU, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo. (Artículo 134.1 LUA)

#### Artículo 241. Regulación en Normas Zonales

Definen las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

#### Artículo 242. Clases de Áreas

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación las Normas del Plan General distinguen en el suelo urbano dos clases de áreas:

- a) Área de ordenación detallada, en la que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Áreas remitidas a planeamiento de desarrollo (Unidades de Ejecución y Sectores en suelo urbano), en las que las Normas del Plan General interponen entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

#### Artículo 243. División en Zonas de ordenación urbana

1. Se entiende por Zona de Ordenación Urbana, aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso

pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla, con respecto a otras Zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. En función de los diferentes objetivos que las Normas del Plan General persiguen en cada parte del núcleo urbano y su uso característico, se ha dividido el suelo urbano en las siguientes Zonas:

- Zona 1: **Residencial Casco Antiguo**
- Zona 2: **Residencial Unifamiliar.**
- Zona 3: **Industria Tradicional**
- Zona 4: **Equipamientos y Servicios**
- Zona 5: **Verde o Espacio Libre Público.**

## Capítulo 2. Regulación de las Normas Zonales u Ordenanzas

### **- Residencial de Casco Consolidado (R-A2)**

#### Artículo 244. Régimen jurídico urbanístico

Se conforma con las zonas edificadas más antiguas de Herrera de los Navarros. Su disposición en manzana cerrada, con un parcelario característico de las áreas históricas, permite el mantenimiento de su carácter residencial en calles de pequeña capacidad, muy adecuadas para el tráfico peatonal y difícil de adaptar al tráfico rodado.

Se distribuye a ambas orillas del río Herrera y alcanza una superficie cercana a 11,14 Has.

- Los Usos permitidos serán:

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva en todas sus categorías.
- Uso Terciario: hotelero, comercial u oficinas sin limitación.
- Uso Recreativo: de espectáculos, salas de reunión, y Uso de equipamiento social: religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores.
- Almacenes agrícolas y pequeños talleres

- Altura máxima permitida: 3 plantas (10 metros).

- Edificabilidad: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación de suelo: 14 metros de fondo máximo en altura y 100% ocupación en baja.

### **- Residencial Unifamiliar (RU-E1.1)**

#### Artículo 245. Régimen jurídico urbanístico

Se pretende en esta zonificación, albergar la vivienda unifamiliar aislada ó adosada, al objeto de conformar un tejido urbano similar a la Ciudad Jardín, con profusión de zonas libres privadas, arboladas y ajardinadas.

- Los Usos permitidos serán:

- Uso Residencial: Vivienda Unifamiliar Aislada ó Pareada (adosada en actuaciones de manzana).

- Parcela mínima: 200m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 2 plantas y 6'50 metros. El Bajo Cubierta, sólo se permitirá en actuaciones de conjunto.

- Edificabilidad: 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación: 60% en Baja y Altura.

- Fondo máximo: 12 metros.

- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m2 construidos.

### **- Industria Tradicional (I1)**

#### Artículo 246. Régimen jurídico urbanístico

Se localiza al Este del núcleo urbano. Del desarrollo urbano de esta área, que posee menores necesidades de servicios, dependerá la ejecución y pavimentación de una gran parte de la vía perimetral del núcleo de Herrera de los Navarros, y con ella, la satisfacción parcial de las necesarias áreas de aparcamiento en el exterior del núcleo de población.

- Los Usos permitidos serán:

- Se permiten almacenes de tipo agrícola (no ganadera) comercial o industrial
- Se permite parcelación para nave Nido, estableciéndose la parcela mínima en 200 m<sup>2</sup>.

- Los Usos tolerados serán:

- Se toleran talleres artesanos ó de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 Hp. de potencia por cada 2000 m<sup>2</sup> edificados.

- Los Usos prohibidos serán:

- No se permite ningún almacenaje insalubre o peligroso, especialmente ninguno del tipo ganadero.
- No se permite el uso residencial de ningún tipo.

- Tipología de edificación: Abierta. Corresponde a los establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público en edificio aislado.

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 5 metros en arranque, 7 metros en cumbre (una planta).

- Edificabilidad: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación: 80% de superficie.

- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

- Retranqueos: 3 metros a cualquier linderero.

### **- Equipamientos y Servicios**

#### Artículo 247. Régimen jurídico urbanístico

Zonas destinadas a albergar servicios públicos o privados para Usos:

- Docentes
- Culturales
- Asistenciales
- Sanitarios
- Religiosos
- Administrativos
- Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios), Polideportivos e instalaciones industriales indispensables.
- Cualquier otro de interés público compatibles con vivienda.

Las condiciones a cumplir para su edificación serán las contenidas en el artículo 103 de estas Normas. No obstante, se determinará la necesidad de satisfacer las demandas de aparcamiento que el uso devengue, estableciendo, con carácter general, 1 plaza cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

### **- Zonas Verdes o Espacios Libres**

#### Artículo 248. Régimen jurídico urbanístico

Lugares destinados a paseo y jardines y áreas de juego y recreo para niños. Área de protección del cementerio.

- Los Usos permitidos serán:

- Se admiten kioscos de bebidas desmontables y aparatos distribuidores automáticos, así como instalaciones de juego de niños.
- Se admiten áreas peatonales en superficie inferior al 20% de la superficie de las zonas verdes.
- Se admite la circulación de bicicletas sin motor, en lugares especificados en los proyectos de urbanización.
- Se admite el paso de conducciones de servicios en el subsuelo.

### Capítulo 3. Condiciones específicas en Suelo Urbano No Consolidado

#### Artículo 249. Estatuto para promoción

En Suelo Urbano No Consolidado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la LUA y en el presente PGOU.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el Planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el Planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.
- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas al Sector o Unidad de ejecución para su obtención, independientemente de su calificación como Dotaciones Locales o Sistemas Generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.  
Los terrenos correspondientes al Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler se cederán a la Comunidad Autónoma.
- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio, y con destino al Patrimonio Público de Suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el Aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme establece la LUA y el Planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4 de la LUA.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deben ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse. (Artículo 24 LUA)

#### Artículo 250. Ordenación pormenorizada

1. Cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de Unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada:

- a) Las determinaciones establecidas en el artículo 248 de estas Normas.
- b) La determinación de la forma de gestión y plazos.
- c) Las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
- d) La concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

2. Cuando el Plan General establezca Sectores precisados de Planeamiento de desarrollo, establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para Dotaciones locales que habrá de prever el Planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los Sistemas Generales.

- b) Concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

c) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

d) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.(Artículo 42.1 y 42.2 LUA)

#### Artículo 251. Actuaciones de dotación

En las actuaciones de dotación en Suelo Urbano No Consolidado, la ordenación por-menorizada, incluirá en todo caso las reservas Dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado. (Artículo 42.3 LUA)

#### Artículo 252. Módulos de reserva

1. Los módulos mínimos de reserva para Dotaciones locales y la Densidad máxima en Suelo Urbano No Consolidado, serán los establecidos en la LUA para los Planes Parciales.

2. No obstante, en las áreas de reforma interior, el Plan General podrá:

- Reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos Sectores o Unidades de ejecución, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, ponderando la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del Suelo Urbano con los de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado que haya de ordenarse mediante Plan Parcial.

#### Artículo 253. Aprovechamiento medio

No es de aplicación por ser el PGOU de un municipio con población menor de 1000h. (Art 286 LUA)

#### Artículo 254. Aprovechamiento subjetivo

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de ejecución o, en su caso, del Sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso al Ayuntamiento.

2. En Suelo Urbano No Consolidado sometido a reforma interior podrá eliminarse la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en los ámbitos en que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del Suelo Urbano No Consolidado.

3. En los ámbitos en que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del Suelo Urbano No Consolidado, podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del 20% del aprovechamiento medio de referencia.(Artículo 134.3 y 134.5 LUA)

#### Artículo 255. Diferencias de aprovechamiento

1. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido por el PGOU en una Unidad de ejecución o Sector supere el subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, 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.

2. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o Unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá adoptar los siguientes acuerdos:

- Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al aprovechamiento subjetivo excedente, sufragando la diferencia resultante.
- Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.(Artículo 136.1 y 136.3 LUA)

#### Artículo 256. Aprovechamiento subjetivo en actuaciones de dotación

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





- a. El PGOU concretará la Cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada Zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 265 de estas Normas, por el incremento total de aprovechamiento objetivo establecido por el PGOU determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.
- b. La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.
- c. La cesión de aprovechamiento correspondiente al municipio por participación en plusvalías será el 10% del incremento del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.
- d. El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.
- e. Las cesiones podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas sobre la base de un Estudio de mercado y un Informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el PGOU a la parcela edificable, y calculados en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el Suelo urbanizado. (Artículo 134.4 LUA)

#### **TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**

Sin contenido. No se han clasificado suelos urbanizables

#### **TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### **Capítulo 1. Régimen del Suelo No Urbanizable**

###### Artículo 257. Definición

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales

(Artículo 17 LUA)

###### Artículo 258. Categorías

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguirán las categorías de Genérico y Especial. El Suelo No Urbanizable Genérico será la categoría residual.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable Genérico aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

3. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación. (Artículo 18 LUA)

###### Artículo 259. Régimen urbanístico

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento. (Artículo 26.2 LUA)



2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

4. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a la formación de núcleo de población, conforme a la definición del artículo 246 de la LUA, y a la que emana del artículo 264 de las presentes normas urbanísticas

5. En ningún caso se podrán efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamientos de ningún tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. (Artículo 26.3 LUA)

6. A las áreas del territorio reguladas por dos o más tipos de protección o afección por el presente Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas. Cuando una misma parcela se encuentre afectada por más de una categoría o tipo de protección, le será de aplicación a la totalidad de la misma la categoría o protección de la superficie que predomine, siempre y cuando no se desvirtúen los valores objeto de la protección.

7. Se considera ilegal toda parcela contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes normas, y que pueden dar lugar a que se segreguen parcelas con destino a usos urbanísticos de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelos destinados a cultivos de regadío y quince mil (15.000) metros cuadrados en el resto de suelos no urbanizables del término municipal. (Artículo 246 LUA)

#### Artículo 260. Deberes

1. El derecho de propiedad en esta clase de suelo, comprende el deber de conservarlo, lo que supone:

- mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas
- mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los artículos 280 y 281 de estas Normas tendrá los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la autorización o licencia.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal para legitimar usos privados del Suelo no incluidos en el artículo 280.1.a de estas Normas.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo. (Artículo 35 LUA)

#### Artículo 261. Protección de paisaje

1. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de Herrera de los Navarros.

2. Con carácter general, en las cubiertas se utilizará la teja cerámica curva tradicional. Se prohíbe, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y teja negra de hormigón.

3. En fachadas, con carácter general, se utilizará mampostería de piedra del país, con aparejo y técnica de puesta en obras similares. En cualquier caso, quedan prohibidos los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo sin revestir, el bloque visto de hormigón y el ladrillo a cara vista. Asimismo, se prohíben las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de materiales tradicionales.

4. Todos los cerramientos deberán tener tratamiento de fachada con calidad de obra terminada, según las mismas condiciones establecidas para las fachadas. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos con cincuenta metros (2,50 m.). La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los

cien centímetros (100 cm.); la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, setos vegetales, etc. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

5. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros en edificios destinados a vivienda, y de tres (3) plantas y doce (12) metros en edificios destinados a otros usos, salvo en el caso de los usos para los que se determinen condiciones específicas diferentes, por causa de sus requisitos funcionales específicos. (Artículos 218 y 219 LUA)

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

#### Artículo 262. Condiciones Generales de Protección

1. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón y de aplicación al término municipal de Herrera de los Navarros, se establecen 7 regímenes de intervención administrativa y que son:

1.1.-**Evaluación ambiental de planes y programas:** de aplicación obligatoria en el planeamiento general y condicionada a determinados supuestos en un análisis caso por caso en los planes parciales y modificaciones aisladas del planeamiento urbanístico.

1.2.-*Evaluación de impacto ambiental* para los proyectos incorporados entre los supuestos sometidos al procedimiento por la legislación de referencia.

1.3.-*Evaluación ambiental en las zonas ambientalmente sensibles* con valores de conservación del medio natural.

1.4.-*Autorización Ambiental Integrada* para las instalaciones incorporadas en la legislación de referencia.

1.5.-*Licencia ambiental de actividades clasificadas* a las que se refiere la legislación de referencia.

1.6.-*Licencia de inicio de actividad* referida a ciertas instalaciones y actividades de los regímenes de intervención 1.4 y 1.5.

1.7.- *Evaluación de planes de restauración minera.*

Estos procedimientos se regulan por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón

2. En el ámbito estatal la regulación se establece por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### Artículo 263. Desarrollo de las Condiciones de Protección

En desarrollo de las previsiones del Plan General en esta clase de suelo se podrán formular Planes Especiales de protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje o de desarrollo de los sistemas generales.

#### Artículo 264. Núcleo de Población

1. Con objeto de impedir la formación de núcleos de población al margen de los existentes, se establecen las condiciones en la que existe este riesgo para imposibilitar situaciones que fomenten de hecho nuevos suelos urbanos.

2. De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 246.2 de la LUA, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se da al menos uno de los siguientes casos:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en Suelo No Urbanizable.

- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en Suelo No Urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor a tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.

Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión. (Artículo 30.3 LUA)

Con objeto de evitar la modificación del actual sistema de núcleos de población se prohíbe en el suelo no urbanizable las construcciones ligadas al uso residencial.

#### Artículo 265. Ordenación pormenorizada

En Suelo No Urbanizable, el PGOU establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- Régimen de Protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico o Especial, indicando las actividades prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- Señalamiento de las actuaciones y usos previstos que puedan ser autorizados con establecimiento de las condiciones urbanísticas de los mismos. (Artículo 46 LUA)

## **Capítulo 2. Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo No Urbanizable**

#### Artículo 266. Protección de carreteras

1. De acuerdo a la legislación sectorial vigente en los ámbitos estatal y autonómico, se incorporan las siguientes zonas de protección asociadas a las infraestructuras de carreteras con efectos urbanísticos, y que en este caso se corresponden con la Red Comarcal y Local:

a) *Línea límite de edificación*: Franja de terreno en la que se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta franja presenta una línea límite de edificación que se sitúa a ambos lados de la carretera y abarca la distancia de 15 metros (Redes Comarcal y Local), medidas desde la arista exterior de la calzada en ambos márgenes.

b) *Zona de dominio público*: Incluye los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de 3 metros (Redes Autonómica Comarcal y Local) a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

c) *Zona de Servidumbre*: Se constituye por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros (Redes Comarcal y Local) medidos desde las citadas aristas.

d) *Zona de afección*: Constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros (Redes Comarcal y Local), medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el final de la zona de afección se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales.

#### Artículo 267. Protección de Caminos rurales

Se prohíbe edificar a distancias inferiores a 10 metros medidos a ambos lados del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano.

#### Artículo 268. Protección de Cauces naturales

1. Se prohíbe la edificación en los cauces naturales y en las zonas de servidumbre, y se condiciona el uso en las zonas de policía, con límites de cinco (5) metros y cien (100) metros respectivamente, medidos a partir de las fajas laterales que lindan con los cauces públicos situados por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

2. Se establecen las “zonas inundables” delimitadas como los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, y las “zonas de flujo preferente” donde se concentra el flujo durante la avenida, o vía de intenso desagüe como la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes.

En ambas zonas se limitan los usos y se prohíben las edificaciones de uso residencial. Es necesario remitirse al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, así como al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, y Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

#### Artículo 269. Protección de Vías Pecuarias

1. Las vías pecuarias están consideradas como “dominio público cabañero” y como tal bienes demaniales inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. El término municipal de Herrera de los Navarros presenta dos vías pecuarias como Cordel, y por tanto su anchura no sobrepasará los 37,5 metros, y una Vereda con una anchura no superior a 20 metros.

#### Artículo 270. Protección de los Montes

1. Los Montes Catalogados de Utilidad Pública se consideran “dominio público forestal” y como tal se encuentran protegidos frente a la construcción y urbanización. Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, modificada por la Ley 3/2014, de 29 de mayo.

2. La modificación de la clasificación urbanística a suelo urbano o urbanizable requerirá su previa descatalogación, cuando proceda, y su desafectación, o la previa exclusión del Registro de Montes Protectores, en su caso.

#### Artículo 271. Protección de las líneas aéreas de energía eléctrica

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado y otras actividades que vayan a situarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión deberán contemplar los riesgos naturales desfavorables, así como sobre las personas y los bienes.

2. Al respecto, y para estas Normas, se establece una zona de prohibición para la edificación de uso residencial de diez (10) metros en las de Alta Tensión y cinco (5) metros en las de Media Tensión, salvo en suelos urbanos, medidos en proyección horizontal con base en el eje central formado por estas infraestructuras lineales y prolongando cinco (5) metros a cada lado y dos metros y medio (2,5) a cada lado respectivamente.

#### Artículo 272. Régimen de distancias a explotaciones

1. Las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas, respecto de los núcleos de población señaladas en el Anexo VI del Decreto 94/2009 por el que se aprueban la revisión de las Directrices Sectoriales, salvo que por normativa específica se establezcan otras mayores. Estas distancias serán mayores en la franja de vientos dominantes. Se entiende como franja de vientos dominantes la comprendida en el Sector definido por las direcciones +/- 22, 5° sexagesimales, tomando como eje la dirección del viento dominante. Cuando no existan datos para determinar la dirección del viento dominante, la franja será definida por las direcciones NO/SE y O/E, con centro en la granja. Si el núcleo de población o zona urbanizable queda dentro del área definida anteriormente, las distancias fijadas serán hasta un 50 por 100 mayores para las instalaciones de porcino, vacuno y equino, y hasta un 20 por 100 mayores para las relativas a las demás especies.

2. Las distancias a los núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los Suelos Urbanizable o Urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios y otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

3. Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población del Anexo VI, siempre que éstas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias. Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos más próximos de los edificios construidos, incluido cualquier elemento de la explotación ganadera susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

4. La distancia mínima a mantener por las instalaciones ganaderas, respecto a viviendas diseminadas, será la establecida en el Anexo VI, sin perjuicio de la que pudiera ser aplicable conforme a normativas específicas.

5. Respecto a otros elementos relevantes del territorio, las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas que se recogen en el Anexo VII, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.



6. Respecto de otras explotaciones ganaderas u otros centros ganaderos, deberán guardar las distancias mínimas que se señalan en el Anexo VIII. Cuando la reglamentación técnico-sanitaria establezca una distancia mayor, deberá respetarse la misma. Para la medición de las distancias se tendrá en cuenta los puntos más próximos construidos de las explotaciones, sea los edificios y otro elemento funcional de las mismas susceptibles de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

7. Se entiende como distancias mínimas las proyectadas sobre plano horizontal. En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en planta en más de un 30% y existan barreras naturales o accidentes del terreno que minimicen los efectos negativos ocasionados como consecuencia del desarrollo de la actividad, podrán tomarse las mediciones realizadas sobre el perfil del terreno. Las anteriores distancias no serán de aplicación a las explotaciones domésticas, que, estarán perfectamente delimitadas y separadas entre ellas, debiendo cumplir las normas urbanísticas e higiénico-sanitarias de aplicación.

8. Las instalaciones ganaderas deberán respetar las distancias mínimas establecidas tanto en este PGOU como las previstas en el Planeamiento de los municipios contiguos, con respeto a los elementos situados en los términos de estos últimos, siempre que las distancias establecidas por éstos no sean más restrictivas que las contenidas en las Directrices Sectoriales.

9. Se cuidará el diseño de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad ganadera, debiendo mantener, en la medida en que la funcionalidad de las mismas lo permita, un equilibrio con las alturas, formas, colores, y texturas del entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo, debiéndose integrar adecuadamente en el medio, minimizando el impacto paisajístico que puedan causar. Las edificaciones presentarán todos sus paramentos totalmente acabados, conforme prevén estas Normas.

10. Serán de aplicación a dichas instalaciones las normas básicas y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales.

(Artículos 21 a 25 y Anexo VI, Anexo VII Decreto 94/2009 Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas)

#### Artículo 273. Régimen de emplazamiento de cementerios

1. Los cementerios de nueva construcción se emplazarán sobre terrenos permeables y a una distancia no inferior a 250 metros de los núcleos de población, o del límite del suelo urbano, urbanizable de uso residencial, según los casos, excepto que una distancia menor fuere autorizada por el Director General de Salud Pública a propuesta del Director de Sanidad y Consumo del Servicio Provincial de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo competente en razón de la ubicación e informe técnico del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.

2. Los expedientes de construcción, ampliación y reforma de cementerios serán resueltos por el Director de Sanidad y Consumo correspondiente. En dichos expedientes, excepto en los de reforma, deberá aportarse un informe del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes sobre su emplazamiento y un informe del Instituto Tecnológico Geominero de España o del Departamento de Economía, Hacienda y Fomento de la Diputación General de Aragón, sobre la permeabilidad del terreno, acreditando que no hay peligro de contaminación de ningún abastecimiento de agua.

(Artículo 5 Decreto 106/1996 Reglamento de Policía Mortuoria de Aragón)

### **Capítulo 3. Condiciones Particulares de los Usos en cada Categoría de Suelo No Urbanizable**

#### Artículo 274. Régimen del Suelo No Urbanizable Especial

1. En el Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo establecido por los Instrumentos de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la Legislación sectorial o el presente PGOU.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el régimen limitativo establecido en el PGOU o la legislación urbanística y sectorial.

(Artículo 33 LUA)

#### Artículo 275. Nomenclátor

Las normas específicas de regulación en que se estructura el suelo no urbanizable y las limitaciones a la edificación que se establecen tienen como nomenclátor la siguiente distribución genérica:



### 1. Usos primarios

- 1a: Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- 1b: Aprovechamientos forestales.
- 1c: Explotaciones ganaderas.
- 1d: Actividades extractivas.

### 2. Actuaciones de Interés Público General

- 2a: Protección y mejora del medio rural, natural o cultural.
- 2b: Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.
- 2c: Vinculadas al servicio de los usuarios de las Obras Públicas.

### 3. Actuaciones de Interés Público Específicas

- 3a: Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.
- 3b: Actividades industriales.
- 3c: Usos de ocio y recreo.
- 3d: Núcleos zoológicos o asimilables.
- 3e: Usos científicos, docentes y culturales.
- 3f: Usos sanitario y asistencial.
- 3g: Usos comerciales y de hostelería.
- 3h: Usos asimilables a los servicios públicos.

### 4. Uso residencial

- 4a: Vivienda rural tradicional (existente).
- 4b: Vivienda asociada a un uso permitido.
- 4c: Vivienda familiar aislada (se prohíbe expresamente en suelo no urbanizable)

#### Artículo 276. Asignación de usos

Según el régimen de autorizaciones en las diversas zonas en las que se categoriza el suelo no urbanizable ordenado por el Plan General y para la asignación de usos al territorio, se establecen los siguientes tipos de uso y sus definiciones:

- Uso prioritario: Es el que caracteriza o predomina en un área homogénea y determinada y se corresponde con el uso vocacional y óptimo atendiendo a la capacidad de acogida y aptitudes del territorio.
- Uso compatible: Se supeditan a los usos prioritarios complementándolos y contribuyendo a la mejor asignación funcional de usos en el territorio.
- Usos prohibidos: Son los que no se admiten de forma expresa por el Plan General. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas para las situaciones de fuera de ordenación.

#### Artículo 277. Suelo No Urbanizable Especial. Ordenación de usos.

En las presentes Normas se establecen los siguientes criterios de ordenación aplicables y que tienen su descripción y justificación en las correspondientes memorias del Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros. También se incorporan las subcategorías de suelo no urbanizable especial agrupadas de acuerdo al criterio de ordenación establecido.

- SNU-E/EN.- Protección del Ecosistema Natural
  - o Red Natura 2000 (RN)
    - △ LIC *Alto Huerva-Sierra de Herrera*
    - △ ZEPA *Río Huerva y Las Planas*
    - △ Hábitats de interés comunitario
  - o Montes de Utilidad Pública (MP)
  - o Ámbitos de protección de Planes de especies amenazadas
  - o Protección activa del paisaje (AC)
- SNU-E/RN.- Protección por riesgos naturales
  - o Riesgos por inundación (IN)
  - o Protección de vaguadas y barrancos (VP)

- SNU-E/ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias
  - o Protección del Sistema de comunicaciones e Infraestructuras (SC)
    - ▲ Carreteras.
    - ▲ Líneas eléctricas de Media y Alta Tensión.
    - ▲ Sistema de saneamiento de aguas residuales
    - ▲ Sistema de abastecimiento de agua
  - o Vías pecuarias (VP)
  - o Cauces públicos (CP)
- SNU-E/EC.-Protección del Patrimonio Cultural
  - o Yacimientos arqueológicos (YC)

#### Artículo 278. Suelo No Urbanizable Especial. Asignación de usos

En las presentes Normas se establece una asignación de usos prioritarios y compatibles para cada subcategoría de suelo no urbanizable especial, quedando el resto de las incorporadas en el nomenclátor del artículo de clasificación de usos de estas Normas como prohibidos en una primera aproximación

- SNU-E/EN.-Protección del ecosistema natural

Usos prioritarios: 2a, 3e.

Usos compatibles: 2b, 3c y 1a, 1b y 1c existentes

- SNU-E/RN.- Protección por riesgos naturales

Usos prioritarios: 2a

Usos compatibles: 1a existentes

- SNU-E/ES.-Protecciones sectoriales y complementarias

Dada la vinculación con la legislación sectorial de referencia en estas subcategorías (carreteras, vías pecuarias, etc.) los usos prioritarios están ligados a la actividad de la que dependen, y como compatibles se establecen los que presenten relación con la misma.

- SNU-E/EC.- Protección del Patrimonio cultural

Usos prioritarios: 2a y 3e

Usos compatibles: 1a 1b y 1c existentes y 3c

#### Artículo 279. Suelo No Urbanizable Genérico

Dado el carácter residual de esta categoría, en principio se puede establecer cualquiera de los usos permitidos en el suelo no urbanizable y que figuran en el artículo de clasificación de usos de las presentes Normas, con las únicas limitaciones de la legislación sectorial que regula los distintos usos, la utilización racional de los recursos naturales y las normas de protección aplicables.

#### Artículo 280. Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante licencia municipal

1. En Suelo No Urbanizable Genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, en el presente PGOU, o en el Planeamiento Especial, y siempre que no lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como No Urbanizable, las siguientes construcciones o instalaciones:

- a. Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación. Se consideran incluidas:
  - Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias





- Construcciones e instalaciones vinculadas a usos agrarios de carácter productivo (cultivo agrícola de regadío, de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas e invernaderos)
  - b. Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la construcción o instalación. Se consideran incluidas:
    - Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas, mientras dure, a la ejecución de una obra pública.
    - Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas.
    - Talleres de reparación ligados a las carreteras
    - Puestos de socorro y primeros auxilios
    - Estaciones de servicio y Gasolineras
    - Usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.
  - c. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar se prohíben en esta clase de suelo.

(Artículo 30 LUA)

#### Artículo 281. Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante autorización especial

En Suelo No Urbanizable Genérico podrán autorizarse, de conformidad con el régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, en el presente PGOU, o en el Planeamiento Especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como No Urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a. Las que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas:
  - Construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación.
  - Infraestructuras de telecomunicaciones
  - Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente, cultural, usos de carácter recreativo y deportivo
  - Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 280.1.a
  - Las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de deshechos o chatarras
  - Los vertederos de residuos sólidos
  - Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
  - Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural
  - Agrupaciones de defensa sanitaria
- b. Obras de renovación de bordas, torres y edificios rurales antiguos, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

### **TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **Capítulo 1. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo**

##### Sección 1ª. Planes Parciales

#### Artículo 282. Definición

1. Tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en el caso de que no dispongan de dicha ordenación.

2. Podrán tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, para Sectores enteros de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, sin alterar la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices establecidos en



el PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o la ordenación de su entorno.

3. No podrán aprobarse Planes Parciales, sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el PGOU.

(Artículo 51 LUA)

#### Artículo 283. Contenido y documentación

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en la LUA y en el Reglamento de Planeamiento de Aragón, de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

2. Los Planes Parciales podrán contener las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los Planes Parciales, en expediente separado, cualquier Instrumento de Gestión urbanística. (Artículos 52 y 55 LUA)

#### Artículo 284. Memoria de los Planes Parciales

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
- Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.

c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.

d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y el plan general.

e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.

h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).

k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

(Artículo 89 Reglamento de Planeamiento de Aragón)

#### Artículo 285. Normas zonales de los Planes Parciales

1. El plan parcial contendrá unas normas zonales reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas zonal del Plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptible de ello según la caracterización legal de esta figura.

#### Artículo 286. Delimitación de Unidades de ejecución y Plan de Etapas de los Planes Parciales

1. En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de obras.

2. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

3. Se señalará en el plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada etapa

4. Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

5. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantengan la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

6. Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

#### Artículo 287. Estudio económico y financiero de los Planes parciales

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2. La evaluación económica de los costes de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todos aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que corresponden a los Sistemas Generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

(Artículo 95 Reglamento de Planeamiento de Aragón)

#### Artículo 288. Planos de información de los Planes parciales

1. En los planes de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

(Artículo 90 Reglamento de Planeamiento de Aragón)

#### Artículo 289. Planos de Ordenación de los Planes Parciales

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso

la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación
- Plano de la trama viaria
- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos
- Plano de esquema de las redes de servicios
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

(Artículo 91 Reglamento de Planeamiento de Aragón)

#### Artículo 290. Planes Parciales de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, expresando su condición o no de propietarios de los terrenos incluidos en el plan parcial.
- b) Relación de propietarios afectados y demás titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) En Suelo Urbanizable No Delimitado, Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuesta de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante el incremento de cesiones de aprovechamiento y terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

(Artículo 59 LUA)

#### Sección 2ª. Planes Especiales

#### Artículo 291. Contenido y Documentación

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del PGOU, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- Estudios complementarios, en su caso.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Normas urbanísticas adecuadas al objeto y características del Plan Especial.
- Ordenanzas
- Normas de protección, recuperación o revitalización cuando se trate de Planes Especiales de esa naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los Proyectos técnicos cuando se trate de obras de infraestructuras y de saneamiento.
- Plan de Etapas
- Evolución de Costes
- Catálogos

(Artículos 61.2 LUA y 112 Reglamento de Planeamiento de Aragón)

#### Artículo 292. Régimen

1. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al presente PGOU en su función de Instrumento de Ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

2. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, y podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural. (Artículo 61.3 y 61.4 LUA)

#### Artículo 293. Finalidad y Procedimiento

1. Se podrán formular Planes Especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en este PGOU y para las finalidades previstas en el artículo 64 de la LUA.

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los Artículos 57 ó 60 de la LUA. (Artículos 64, 57 y 60 LUA)

#### Artículo 294. Plan Especial de Reforma interior

1. Sólo podrán formularse en desarrollo de este PGOU en Suelo Urbano No Consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior, conforme al procedimiento señalado en el artículo anterior.

2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del Suelo Urbano No Consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o estética y mejora del medioambiente o de los servicios públicos y fines análogos. (Artículo 65.1 y 65.2 LUA)

#### Artículo 295. Contenido y documentos

1. Las determinaciones y documentos de los Planes Especiales de Reforma Interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales en la LUA y en estas Normas. Contendrán en todo caso:

- La delimitación de las Unidades de ejecución
- Los plazos de ejecución
- Determinación de la forma de gestión
- Bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubieran sido establecidas en el PGOU.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán contener las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los Planes Especiales de Reforma Interior, en expediente separado, cualquier Instrumento de Gestión urbanística. (Artículo 65.3 y 65.4 LUA)

### Sección 3ª. Estudios de Detalle

#### Artículo 296. Contenido y Procedimiento

1. Los Estudios de detalle podrán formularse cuando sea preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el PGOU para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá como finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los Estudios de detalle no podrán alterar ni el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

4. El procedimiento de aprobación será el establecido para los mismos en la LUA. (Artículos 67 y 68 LUA)

## **Capítulo 2. Instrumentos de Gestión**

#### Artículo 297. Alternativas

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

2. El horizonte temporal máximo de gestión previsto en este PGOU es de 15 años.

3. En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.



4. En el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

5. En el resto de Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre Unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la LUA. (Artículos 39.1.b y 125 LUA)

#### Artículo 298. Modalidades de Gestión

1. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración, con las finalidades establecidas en la LUA, mediante la aprobación de Proyectos de obras ordinarias o a cualquier persona, con la finalidad de completar la urbanización en parcelas y solares existentes o previa normalización de fincas.

2. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al Agente público adjudicatario del Programa de compensación o del Programa de urbanización.

3. Corresponde al Ayuntamiento establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

4. Se aplicarán los criterios y requisitos establecidos en el Título IV de la LUA para cada una de las modalidades de gestión anteriores. (Artículos 138.2 y 141 LUA)

#### Artículo 299. Desarrollo de Sectores

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los Suelos Urbanizables Delimitados en Sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a él por el Plan General para su obtención y desarrollo.

3. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, queda fijado en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al Ayuntamiento para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen.

4. El plazo máximo para proceder a la delimitación de Sectores, y ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las áreas concretas de Suelo Urbanizable No Delimitado, queda fijado en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al Ayuntamiento para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen, estableciéndose la reclasificación sin más trámite como Suelo No Urbanizable Genérico una vez transcurrido el plazo máximo establecido, en defecto de previsión el plazo será de 10 años. (Artículo 40.1.e y .f LUA)

#### Artículo 300. Delimitación y Desarrollo de Unidades de Ejecución

1. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan, el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En Suelo Urbano No Consolidado podrán ser discontinuas.

2. No podrán delimitarse Unidades de Ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

3. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las diferentes Unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, queda fijado en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. (Artículo 145 LUA y Artículo 40.1.f)

### **Capítulo 3. Régimen de los Sistemas Generales**

#### Artículo 301. Definición

1. Constituyen los *Sistemas generales* los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Herrera de los Navarros.

2. Los Sistemas Generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes. (Artículo 191.2 LUA)

#### Artículo 302. Regulación de los Sistemas Generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Título II de las presentes Normas.

2. La calificación de terrenos como Sistemas generales requiere que el Planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demonial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que tendrá

en su caso, consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento u otros uso previsto en el planeamiento.

3. Los elementos de Sistemas Generales interiores a los sectores de Suelo Urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos Sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

4. Los elementos de Sistemas Generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial.

5. Los Sistemas Generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización. (Artículo 191.5 LUA)

#### Artículo 303. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el Sistema General afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a Sistemas Generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el artículo 27.4 LUA, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un Sistema General que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

#### Artículo 304. Obtención de los Sistemas Generales

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV de la LUA.

#### Artículo 305. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada Unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas.

3. En el supuesto de Sistemas Generales incluidos o adscritos a Sectores o Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada. (Artículo 192 LUA)

#### Artículo 306. Obtención por expropiación forzosa

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en la legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

#### Artículo 307. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 308. Ejecución material

La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o cuando así esté previsto en el Instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente Unidad de Ejecución. (Artículo 125.5 LUA)

**Capítulo 4. Instrumentos de Ejecución**

Artículo 309. Competencias

La ejecución del Planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme lo establecido en la LUA y en las presentes Normas. (Artículo 126.1 LUA)

Artículo 310. Cargas de urbanización

1. La carga de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los Costes de Urbanización, los Gastos de Gestión y el Beneficio Empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

2. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de viabilidad, movimientos 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 previstas en los Planes, Programas y Proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, conforme a las correspondientes reglamentaciones.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie y otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- El coste de los Planes de desarrollo, de los Programas de Compensación o Urbanización y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la Reparcelación.
- En los supuestos de Gestión indirecta por Urbanizador, el coste de los Planes de desarrollo, las Alternativas técnicas, los Proyectos de Urbanización y demás Gastos acreditados, que se abonará, a quien hubiese promovido útilmente el Planeamiento o Alternativa técnica de Programa sin resultar adjudicatario. (Artículo 146.1 y 146.3 LUA)

Artículo 311. Edificación y urbanización simultáneas fuera de Unidad de Ejecución

1. La autorización de la edificación de los terrenos en Suelo Urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de la licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

- a. Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, respecto de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b. Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.
- c. No utilizar la construcción hasta no estar concluida la obra de urbanización y establecer dicha condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

- La pérdida de la garantía
- La caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización



- La prohibición de usar lo edificado
- La obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado (Artículo 239.1 y 239.3 LUA)

**Artículo 312. Edificación y urbanización simultáneas en Unidades de Ejecución**

1. La autorización de la edificación en terrenos incluidos en Unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. El otorgamiento de la licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el Programa de Compensación o Programa de Urbanización y se haya constituido garantía, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del Proyecto de Urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. (Artículo 240.1 y 240.2 LUA)

**ANEXOS**

**A.1. Fichas de Áreas de SU-NC**

UNIDAD DE EJECUCIÓN				U. E. 1
Denominación:	LA HILADA	SUPERFICIE DE ÁMBITO	6,991,85 m <sup>2</sup>	
ORDENACIÓN		GESTIÓN		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA	
ZONIFICACIÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS	
		DELIMITACIÓN	CONTINUA	
<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>				
Ordena suelos comprendidos entre el casco antiguo y la actuación ya consolidada al norte del núcleo urbano. Urbanización de los varios indicados				
APROVECHAMIENTOS		CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto)		
Aprovechamiento OBJETIVO de la U.E.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Viarío	24,88%	
Densidad de viviendas	30 viv/Ha	Espacio Libre de Uso Público (Zona verde)	13,00%	
Cesión de Aprovechamiento al municipio	10% = 434,3 m <sup>2</sup>	Equipamiento		
Superficie edificable máxima	4.343 m <sup>2</sup>	Total	37,88%	
Numero máximo de viviendas	21 viv.			
<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>				
Formulación de Estudio de detalle, o bien desarrollo directo (siempre que sea a través de un proyecto único para la totalidad de la UE). Proyecto de Compensación (en caso de ser necesario) y Proyecto de Urbanización.				
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b>				
Los criterios de urbanización de las calles deben ser coherentes con el trazado de los suelos contiguos.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>				

En el proyecto de urbanización a realizar para el desarrollo de esta UE, se tendrá en cuenta que la calle la Hilada actúa canalizando las escorrentías de una pequeña cuenca vertiente, por lo que se recomienda disponer de los elementos de separación (muros) con esta calle para evitar que el agua pueda afectar a las viviendas.

**JUSTIFICACION MODULOS DE RESERVA (Art 54 Ley de Urbanismo de Aragón)**

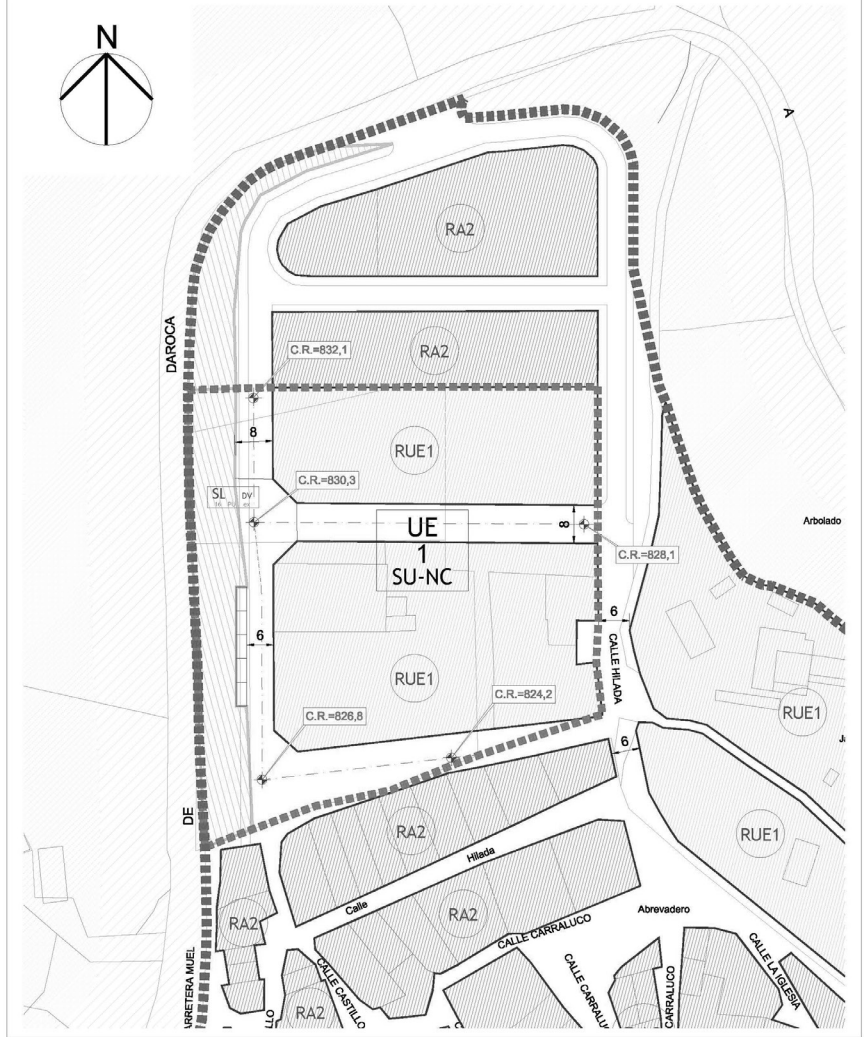
$$\begin{aligned}
 &\text{Parques y Jardines: } 10\% \text{ S}/6.991\text{m}^2 = 699 \text{ m}^2 \\
 &\text{Equipo Urbano: } 10\text{m}^2/\text{viv.} = 10 \times 21 = 210 \text{ m}^2 \\
 &\text{Total suelo de cesión} = 909 \text{ m}^2 \\
 &\text{Aparcamientos en superficie } 21/4 = 5,25 \approx 5 \text{ plazas}
 \end{aligned}$$

## FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION \_\_\_\_\_

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ACTUACION: U.E.1 (LA HILADA)

EMPLAZAMIENTO



BOPN

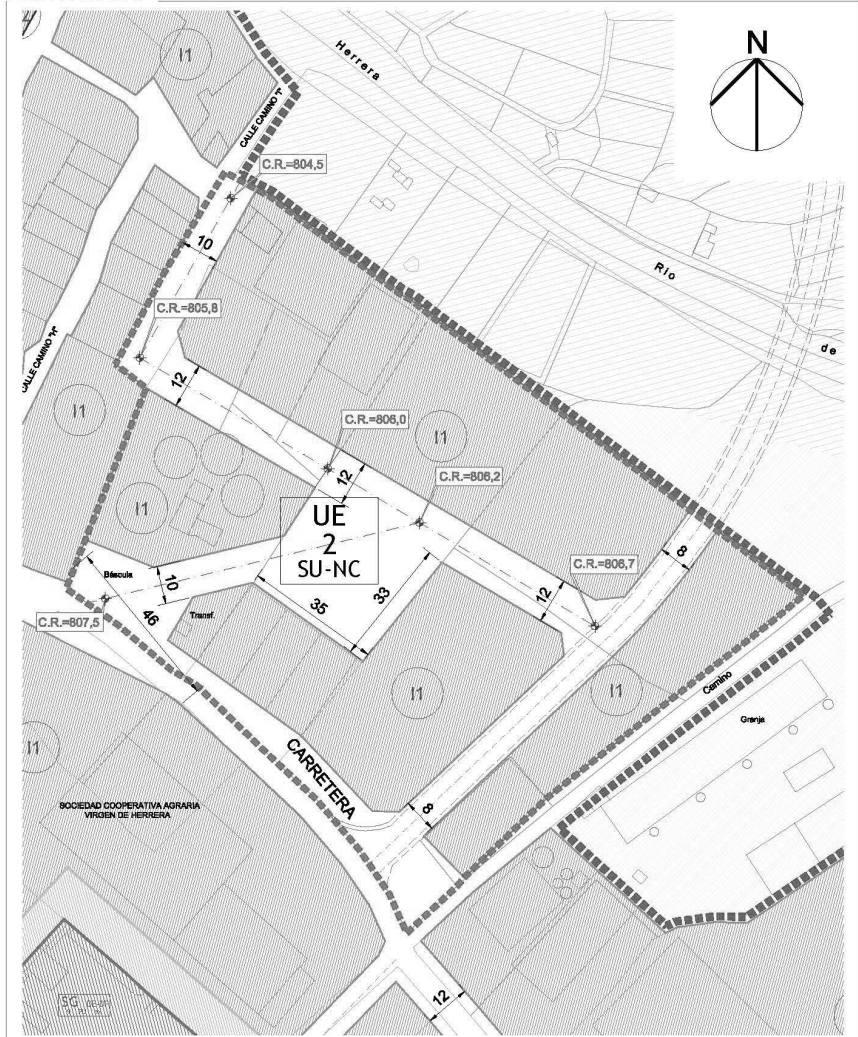
Denominación:	LOS SILOS	SUPERFICIE DE ÁMBITO	18,744,12 m <sup>2</sup>
<b>ORDENACIÓN</b>		<b>GESTIÓN</b>	
USO CARACTERÍSTICO	TALLERES-ALMACENES-INDUSTRIAL	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	COOPERACION
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	AYUNTAMIENTO
ZONIFICACIÓN	INDUSTRIA TRADICIONAL	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
		DELIMITACIÓN	CONTINUA
<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>			
Ordena suelos no consolidados en la ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL. Urbanización de los viarios indicados			
APROVECHAMIENTOS		CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto)	
<b>Aprovechamiento OBJETIVO de la U.E.</b>	0,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Superficie edificable máxima</b>	8.400 m <sup>2</sup>	<b>Viario</b>	8.200 M <sup>2</sup> 43,80%
<b>Cesion Aprovechamiento al municipio</b>	840 m <sup>2</sup>		
		<b>Total</b>	8.200 M <sup>2</sup>
<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>			
Formulación de Estudio de detalle, o bien desarrollo directo (siempre que sea a través de un proyecto único para la totalidad de la UE). Proyecto de Compensación (en caso de ser necesario) y Proyecto de Urbanización.			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
Los criterios de urbanización de las calles deben ser coherentes con el trazado de los suelos contiguos.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>			
Se recomienda la ejecución de una cuneta suficiente para evitar posibles problemas provocados por la cuenca vertiente 2, en esa zona			

## FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION \_\_\_\_\_

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ACTUACION: U.E.2 (LOS SILOS)

EMPLAZAMIENTO \_\_\_\_\_



#### A.4. Listado de Abreviaturas y Acrónimos

##### 1. Generales, de Marco de Referencia o Tipo de Planeamiento

Ley de Urbanismo de Aragón	LUA
Reglamento de Planeamiento de Aragón	RPA
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Subsidiarias y Complementarias	NNSS
Normas Subsidiarias Provinciales	NSP
Plan Parcial	PP
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial Mixto	PEM
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico	PECH
Plan Especial de Mejora del Medio Rural	PEMMR
Estudio de Detalle	ED
Directrices de Ordenación del Territorio	DOT
Texto Refundido	TR
Proyecto de Reparcelación	pR
Proyecto de Reparcelación Voluntaria	pRv
Proyecto de Reparcelación Forzosa	pRf
Proyecto de Reparcelación Económica	pRe
Proyecto de Urbanización	pU
Aprobación Inicial	AI
Aprobación Provisional	AP
Aprobación Definitiva	AD

##### 2. Estructura documental

Memoria	ME
Memoria Descriptiva	MD
Memoria Justificativa	MJ
Normas Urbanísticas	NU
Catálogo	CT
Plan de Etapas	PET
Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI
Documentación Ambiental	DA
Estudio Económico	EE
Mapa de Riesgos	MR
Estudio de Movilidad	EM
Informe de Sostenibilidad Ambiental	ISA
Memoria Ambiental	MA

**1. Catálogo**

Protección Integral	CT-PI
Protección Estructural	CT-PE
Protección Ambiental	CT-PA

**3. Clasificación del Suelo**

Suelo Urbano	SU
Suelo Urbano Consolidado	SU-C
Suelo Urbano No Consolidado	SU-NC
Suelo Urbanizable	SUZ
Suelo Urbanizable Delimitado	SUZ-D
Suelo Urbanizable No Delimitado	SUZ-ND
Suelo No Urbanizable	SNU
Suelo No Urbanizable Genérico	SNU-G
Suelo No Urbanizable Especial	SNU-E
Zona de Ordenación Urbana	ZOU
Sector	S
<b>Índice de Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	ie
Densidad de Viviendas (viv/ha)	dv
Aprovechamiento medio	Am
Uso Global Residencial	R
Uso Residencial Unifamiliar	RU
Uso Residencial Plurifamiliar	RP
Uso Residencial Turístico	RT
Uso de Vivienda Protegida	VP
Uso Global Industrial	I
Uso Industrial Productivo	IP
Uso Industrial de Almacenaje	IA
Uso Industrial Logístico	IL
Uso Global Terciario	T
Uso Comercial	TC
Uso Hotelero	TH
Uso de Oficinas	TO
Uso Recreativo	TR
Uso Global Dotacional	D
Fuera de Ordenación	FO
Sistema General	SG
Sistema Local	SL

**1. Dotaciones Urbanísticas**

Comunicaciones	DC
Viaro	DC-VI
Aeroportuario	DC-AE
Ferrovionario	DC-FE
Fluvial	DC-FL
Servicios urbanos	DC-SU
Espacios Libres y Zonas Verdes	DV

Parques, plazas y jardines	DV-ZV
Paseos peatonales	DV-PA
<b>Áreas de juego</b>	DV-AJ
Equipamientos	DE
Docente	DE-D
Deportivo	DE-DP
Social	DE-S
Polivalente	DE-PA
Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler	DVS

### 1. Catálogo

Protección Integral	CT-PI
Protección Estructural	CT-PE
Protección Ambiental	CT-PA

### 1. Instrumentos de política urbanística de suelo

Directriz Especial de Urbanismo	DEU
Sistema de Información Urbanística de Aragón	SIUa
Plan de Interés General de Aragón	PIGA
Proyecto de Interés General de Aragón	pIGA
Consorcio de Interés General	CIG
Programa de Coordinación del Planeamiento Urbanístico	PCPU
Norma Técnica de Planeamiento	NOTEPA
Registro Público de Convenios	RPC
Patrimonio Público de Suelo	PPS
Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo	RPPS
Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas	RECP
<b>Áreas de Tanteo y Retracto</b>	ATR
Censo de Parcelaciones Ilegales Existentes	CPIE

### 1. Gestión Urbanística

Aprovechamiento objetivo	Ao
Aprovechamiento subjetivo	As
Aprovechamiento preexistente	Ap
Aprovechamiento medio	Am
Coefficiente de homogeneización	Ch
Actuación aislada	Aa
Actuación integrada	Ai
Unidad de Ejecución	UE
Programa de Urbanización	prU
Jurado Aragonés de Expropiación	JAE
Sector Concertado de Urbanización Prioritaria	SCUP
Actuación de dotación	Ad
Cuota media de cesión dotacional	Cmcd

#### 4. UNCASTILLO: MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2016/99.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, se aprecian los siguientes

##### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 19 de septiembre de 2016. Con fechas de 23 de septiembre de 2016 y 10 de mayo de 2017 se solicitó nueva documentación al Ayuntamiento hasta completar el expediente.

La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo fue aprobada inicialmente, por Decreto de Alcaldía, con fecha 11 de noviembre de 2015.

Posteriormente, esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 11, de 15 de enero de 2016. En el periodo de información pública se presentó una alegación la cual fue resuelta mediante acuerdo de 30 de junio de 2016.

Finalmente, con fecha 30 de julio de 2016, la presente modificación fue aprobada por el Pleno Municipal de conformidad con lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, convalidando así el Decreto de Alcaldía inicial.

**SEGUNDO.-** Con fecha 22 de junio de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo, dicta resolución respecto de la modificación nº 1 de Uncastillo, cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

*PRIMERO.- Suspender la Modificación aislada del Plan General de ordenación Urbana de Uncastillo, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.*

*SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Uncastillo.*

*TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.*

**TERCERO.-** Mediante oficio con registro de entrada en la Administración de fecha 13 de diciembre de 2017, tiene lugar la nueva documentación técnica que es presentada en soporte papel y digital y consta de los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa.
- Anexo 1: Escritura Parcela 303 Polígono 10
- Anexo 2: Plano Catastral Parcela 303 Polígono 10 y Certificado Catastral Parcela 23 Polígono 10.
- Planos

**CUARTO.-** Como consecuencia de las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su sesión de 22 de junio de 2017, y concretamente en el fundamento de derecho nº 7, cuando establecía que *“teniendo en cuenta que la información pública del expediente se realizó con antelación a la ratificación de la aprobación inicial de la modificación nº 1 del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento, deberá someterse aquél a nueva información pública a los efectos oportunos”*, se ha vuelto a someter el expediente de la modificación aislada nº 1 de Uncastillo a nueva información pública en el BOPZ nº 224 de 28 de septiembre de 2017.

**QUINTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

**CUARTO.-** El municipio de Uncastillo cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 12 de septiembre de 2.008. Las Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOPZ con fecha 7 de enero de 2.010.

**QUINTO.-** El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado en sesión de 22 de junio de 2.017 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo (Zaragoza).

Por su parte, la modificación pretende el cambio de calificación de parte de la parcela 303 del polígono 10, cuya clase y categoría actual es de suelo urbano consolidado, pasando de ser considerada zona verde de uso público a zona verde privada. En compensación se destina otra zona de similar superficie a zona verde pública en la parcela 23 del polígono 10, incluyéndola ahora en suelo urbano consolidado siendo su clasificación vigente suelo no urbanizable.

La justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación se basa en la sentencia aclaratoria del carácter privado unos terrenos actualmente calificados en el PGOU como zona verde pública y la inconveniencia para el municipio de proceder a la obtención de los mismos, dado el escaso aprovechamiento que se obtendría del suelo previsto, por su escasa superficie y fuerte pendiente, estimando más conveniente el Ayuntamiento la sustitución por otros terrenos de la misma superficie ya de propiedad municipal, de tal forma que los terrenos de titularidad privada, lo sigan siendo, bajo la calificación de zona verde privada.

Teniendo en cuenta lo dicho, la modificación implica la alteración de los planos de ordenación del Plan General 3.3 "Calificación del suelo" y 4.3 "Alturas, alineaciones, rasantes y unidad de ejecución".

**SEXTO.-** A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados en el fundamento de derecho sexto y siguientes del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 22 de junio de 2.017, que se reproducen en negrita y cursiva:

En el fundamento de derecho séptimo, en relación con las calificaciones vigentes de los terrenos objeto de modificación, se señalaba que se calificaban como zona verde pública unos terrenos cuando realmente parte de ellos aparecían como viario, al no recibir la misma trama en la documentación gráfica indicándose al respecto:

***"Si bien este hecho, a priori, no supone nuevas consideraciones o impedimento para la modificación propuesta, debería reflejarse este hecho en la memoria de la Modificación Puntual, distinguiéndose las superficies en m<sup>2</sup> que actualmente se encuentran calificadas como viario y como zona verde pública, así como las superficies resultantes de la nueva ordenación para las nuevas zona verde pública y zona verde privada. En este sentido, sería conveniente añadir, además, al documento técnico los planos de información conteniendo la ordenación vigente, esto es, el 3.3 y 4.3 sin modificar".***

En atención a lo requerido, en la memoria justificativa de la nueva documentación aportada se desglosa la superficie calificada como zona verde pública (223,53 m<sup>2</sup>) de la calificada como viario



(222 m<sup>2</sup>), indicando como la suma de ambas pasa a ser calificada como zona verde privada, quedando algo disminuida no obstante por el señalamiento de alineaciones en calle (441,60 m<sup>2</sup>).

Para compensar la pérdida de esta zona verde pública, se destina otra zona de 228 m<sup>2</sup> como zona verde pública en la parcela 23 del polígono 10 de propiedad municipal, actualmente incluida en la zona 5 del Suelo no Urbanizable Especial, correspondiente al entorno de protección del Conjunto Histórico del PGOU y en el entorno de protección recogido en el DECRETO 48/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la delimitación del Conjunto Histórico de Uncastillo.

Entre la documentación aportada se incluyen los planos 3.3 y 4.3 vigentes, previos a la modificación y completos, considerándose así subsanados los reparos indicados al respecto. Se advierte, no obstante un error en el plano 3.3 en cuanto al grafismo de la línea límite del suelo urbano, habiéndose incluido la línea tras la ampliación operada por la modificación objeto de análisis, si bien este hecho no supone inconveniente a la modificación propuesta en la medida que la identificación de la misma se aclara tras la consulta del expediente del PGOU aprobado definitivamente y que obra en sede del Consejo Provincial de Urbanismo.

Al mismo tiempo, en la medida que la modificación afecta a la categoría de Suelo No Urbanizable Especial Zona 5.1 de Protección del Conjunto Histórico, en el acuerdo de 22 de junio de 2017 se estimaba preceptivo recabar informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, incorporando, en su caso, las consideraciones oportunas que de éste se derivasen.

En relación a este extremo se constata la emisión por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza de informe favorable a la modificación con fecha 31 de octubre de 2017, quedando así subsanado el reparo indicado.

Con respecto, a la definición y grado de detalle del documento de la Modificación inicialmente presentada se señalaba debía ser completado indicándose en concreto:

***Resumiendo, y como complemento a lo expuesto, cabría considerar que la definición del contenido de la modificación propuesta, así como su grado de detalle, resulta excesivamente somero, y por tanto debería ser completado con los planos completos modificados en sustitución de los vigentes, ya que los planos aportados 3.3 m y 4.3 m no abarcan todo el ámbito que sí contemplan los vigentes 3.3 y 4.3. Sería recomendable, además aportar como planos de información 3.3 y 4.3 vigentes. La memoria deberá contemplar además, los cambios propuestos, cuantificando las diferentes superficies de suelo cuya clasificación y/o calificación se pretende alterar.***

Tal y como se ha expuesto en párrafos anteriores entre la nueva documentación se incluye los planos de ordenación 3.3 y 4.3 vigentes completos, así como los planos 3.3 m y 4.3 m abarcando todo el ámbito que contemplan los vigentes. Además en la memoria se cuantifican las diferentes superficies de suelo cuya clasificación y/o calificación se ven afectadas por la modificación y se han realizado las correcciones oportunas referidas a la calificación de la parcela 303 del polígono 10.

En virtud de lo expuesto se consideran subsanados los reparos indicados al respecto del grado de definición y nivel de detalle de la modificación.

En lo que respecta al cumplimiento de los requisitos especiales, se señalaba:

***Deberá acreditarse convenientemente la titularidad de las dos parcelas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento, puesto que si bien se acredita dicha titularidad municipal en un caso, privada en el otro), mediante documentación catastrales y/o escrituras, no se acredita que la misma lo haya sido durante todo el período exigido.***

Para subsanar este extremo entre la nueva documentación aportada se incluye copia de la escritura de propiedad de la parcela 303 del polígono 10 fechada en 2 de abril de 2013, acompañada de los correspondientes certificados catastrales, en la que se pone de manifiesto la titularidad de la misma en los cinco años anteriores al inicio del procedimiento del presente expediente objeto de análisis, así como certificado histórico sobre la titularidad catastral de la parcela 23 del polígono 10, en el que se acredita la titularidad municipal de la misma al menos desde 1999, fecha mucho anterior a los cinco años anteriores al 11 de noviembre de 2015, fecha en la que se inició el procedimiento de la Modificación Aislada nº 1 del PGOU de Uncastillo.

Para ajustar y recoger las correcciones necesarias en las superficies afectadas por la modificación en las diferentes categorías de suelo, en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se advertía igualmente sobre la necesidad de aportarse de nuevo la ficha de datos generales de la NOTEPA, en concreto se indicaba:

**En relación a la ficha de datos generales de la NOTEPA, deberá aportarse de nuevo, con las correcciones anteriormente indicadas, rellenando únicamente los campos alterados por la modificación, esto es, el aumento de suelo urbano consolidado, disminución de suelo no urbanizable especial y cambios en sistemas generales de espacios libres y zonas verdes e infraestructuras (esta última por el viario).**

Se constata la inclusión de la nueva ficha NOTEPA de datos generales recogiendo las variaciones en los campos indicados.

Finalmente, en el acuerdo se advertía sobre la necesidad de someter el expediente a una nueva información pública, teniendo en cuenta que la información pública que constaba en el expediente se realizó con antelación a la ratificación de la aprobación inicial de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento.

Entre la nueva documentación aportada se incluye copia del Anuncio de Información Pública de la Modificación en el BOPZ nº 224, de fecha 28 de septiembre de 2017. Así mismo se aporta Certificado de Secretaría de fecha 14/11/2017 sobre el resultado del trámite de información pública en el que se acredita que durante el plazo de un mes, contando desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza núm.224 no se han presentado alegaciones por los interesados.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar la modificación aislada nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Uncastillo.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.**

\* \* \*

**5. AZUARA: MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/130.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara, se aprecian los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 15 de noviembre de 2016.

**SEGUNDO.-** La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara fue aprobada inicialmente, por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 16 de septiembre de 2016.

Posteriormente, esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 3 de octubre de 2016. En el periodo de información pública no se presentaron alegaciones según consta en el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de noviembre de 2016.

**TERCERO.-** La documentación técnica, fechada en junio de 2016, es presentada en soporte papel y digital y consta de los siguientes documentos:

- Documentación escrita.
  - Memoria descriptiva y justificativa.
  - Anexo nº 1. Informe Urbanístico.
  - Anexo nº 2. Escritura de propiedad de la estación de servicio.
  - Anexo nº 3. Referencia catastral del inmueble propiedad de CEPESA.
  - Anexo nº 4. Referencia catastral del inmueble propiedad de Gasóleos MARCOIL. S.L
- Documentación gráfica.
  - Planos de información.
    - o 1.1 Calificación del suelo.
    - o 1.2 Alineaciones
    - o 1.3. Suelo Urbano consolidado y no consolidado.
    - o 1.4. Reportaje fotográfico.

□ Planos de Ordenación.

- 2.1 Ubicación de la estación de servicio.
- 2.2. Límites de la clasificación del suelo urbano. Situación Actual.
- 2.3. Límites de la clasificación del suelo urbano. Ubicación de la estación.
- 2.4. Superficie propiedad de CEPESA Comercial Petróleo, S.A.
- 2.5. Superficie propiedad de Gasóleos Marcoil. S.L.

**CUARTO.-** En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del **Servicio de Seguridad y Protección Civil**. Dirección General de Justicia e Interior, de 23 de octubre de 2017.
- Informe del **Instituto Aragonés de Informe Ambiental**, de 19 de abril de 2017, de carácter favorable.
- Servicio de **Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras**. Diputación Provincial de Zaragoza, de 18 de abril de 2017, de carácter favorable.
- Informe de la **Dirección General de Movilidad e Infraestructuras**. Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de 14 de febrero de 2017. Según éste informe, la vivienda proyectada deberá solicitar autorización de obras a la Subdirección Provincial de Carreteras, previa a su ejecución. Para lo cual se deberá presentar la documentación necesaria para correcta localización y definición de la actuación que se pretende realizar, el proyecto contendrá el modo de ordenación de la zona y tendrá en cuenta igualmente los aspectos de seguridad vial y medioambiental.

**QUINTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

**CUARTO.-** El término municipal de Azuara cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 19 de octubre de 2011.

**QUINTO.-** La modificación planteada tiene por objeto incorporar a la realidad urbanística la estación de servicio de combustible ubicada en la C/ Extramuros, que se encuentra construida desde el año 1960, actualmente operativa, y cuya actividad por error no fue tenida en cuenta en el documento del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2011.

**SEXTO.**- En cuanto al contenido de la modificación, Tal y como se cita en la introducción, el documento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, regula en sus normas urbanísticas la limitación de usos de la zona calificada como Residencial R-2. La redacción que se recoge es la contenida en el artículo 2.3.1, donde: “se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no están incluidos en el anexo del replanteo de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda”.

Con el presente expediente se pretende consolidar e incorporar a la realidad urbanística una estación de servicio de combustibles que se encuentra construida desde el año 1960, actualmente operativa, y cuya actividad por error no había sido tenida en cuenta en el documento del TRP-GOU de Azuara aprobada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en 2011.

La estación de servicio se encuentra en la Calle Extramuros, en su cruce con la C/ Agustina de Aragón, construida sobre una finca originalmente propiedad de CAMPSA y desde 1992 y en la actualidad propiedad de CEPESA Comercial Petroleo S.A. La estación está gestionada por Gasóleos MARCOIL, que a su vez es propietaria de los terrenos que rodean las instalaciones.

Al encontrarse la estación separada del casco histórico de Azuara, se mantiene la distancia exigible de separación a la muralla de Azuara, que cuenta con protección integral y forma parte del inventario de bienes catalogados.

El suelo donde se encuentra la estación de servicio, con sus accesos y ámbito de maniobra de vehículos e instalaciones complementarias, fue clasificado como suelo urbano e incluido por el vigente T.R del Plan General en la delimitación de la Zona Residencial R-2. Sin embargo su actividad fue omitida en las Normas Urbanísticas en dicha calificación, que afecta al suelo donde se encuentra la estación.

La exclusión completa de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, habiéndose omitido por error la existencia de la estación de servicio que sin embargo figura en los planos de ordenación urbanística, aconseja modificar los usos ya que la estación se encuentra operativa con anterioridad a la elaboración y vigencia del Plan General.

Finalmente el texto del **artículo 2.3.1** que se propone es el siguiente:

**“Usos compatibles: se admiten exclusivamente como usos compatibles oficinas y despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del reglamento de actividad molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda. Se permite el uso terciario-industrial de estación de servicio ya existente en el cruce de la C/ Extramuros con la C/ Agustina de Aragón, incluyendo su caja y tienda y permitiéndose la edificación de una vivienda anexa a las instalaciones de distribución de combustibles y carburantes”**

**SÉPTIMO.**- Analizado el expediente de la modificación puntual nº 4 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara, cuanto a la tramitación realizada, ésta se considera correcta, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 16 de septiembre de 2016, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Desde el punto de vista de la documentación aportada, en relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto del artículo actual y modificado.

Finalmente, en cuanto al contenido, tal y como se indica en la documentación técnica, se pretende incorporar a la realidad urbanística la estación de servicio ubicada en la C/ Extramuros, que se encuentra operativa desde el año 1960 y cuya actividad por error, no había sido tenida en cuenta en el documento del PGOU de Azuara vigente.

Señalar, que la instalación objeto del presente expediente, constituye un servicio necesario para la población, siendo la única existente en el municipio de Azuara, e incluso de los municipios colindantes. Su actividad se considera esencial para el servicio de la población, además de imprescindible para el uso agrícola.

En primer lugar y con respecto a la redacción del artículo propuesto, en el seno de la Ponencia Técnica se recomendó la eliminación de parte del texto, donde se alude a la ubicación de la estación de servicio así como la referencia al, ya derogado por la nueva legislación medioambiental, “Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas”, quedando la redacción final de dicho artículo de la siguiente forma:

**“Usos compatibles: se admiten exclusivamente como usos compatibles, oficinas y despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidas entre las consideradas por la legislación vigente actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda. Se permite el uso terciario-industrial de estación de servicio existente, permitiéndose la edificación de una vivienda anexa a las instalaciones de distribución de combustibles y carburantes”**

La presente modificación no supone ninguna afección sobre los valores ambientales, en tanto resuelve una situación irregular derivada de un error en la redacción del plan, y que normaliza los usos existentes desde hace décadas. No implica modificación en la clasificación de suelos o la incorporación de nuevos usos que no se estén desarrollando.

No se encuentra inconveniente a la modificación de usos en la zonificación correspondiente a Residencial R-2, siempre y cuando previamente a la ejecución de la vivienda proyectada, anexa a las instalaciones de distribución de combustible y carburante, se solicite autorización de obras a la Subdirección Provincial de Carreteras, para la cual se deberá presentar el correspondiente proyecto, donde se incluirá los aspectos de seguridad vial y medioambiental. Además, señalar que dicha edificación deberá cumplir con los parámetros urbanísticos regulados en el Plan General de Ordenación Urbana para dicha zona.

Por otro lado, la presente modificación de los usos en la Zona Residencial R-2, no incrementa la superficie de clasificación del SU-C, no modifica sistemas generales ni espacios de uso colectivo, ni tiene por objeto una diferente zonificación o usos urbanísticos de espacios verdes y libres. Además, no cambia las densidades ni edificabilidades globales del suelo urbano y no perturba la protección especial de ningún elemento de singular valor arquitectónico, histórico, cultural, natural ni paisajístico.

Al no modificarse la superficie, la densidad ni la edificabilidad de la zona residencial R-2, establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, no es preciso determinar ni exceptuar módulos de reserva de terrenos de sistemas generales, ni de espacios libre ni equipamientos públicos, sin que hagan falta requisitos especiales de los previstos en el artículo 86 del TRLUA.

Finalmente, según lo regulado en el artículo 86.7 del TRLUA: *“cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o **modifique los usos del suelo**, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro”*. Se comprueba la constancia en el expediente de la identidad de todos los propietarios, conforme al artículo anteriormente citado.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Azuara.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE AZUARA MODIFICADAS**

Art. 2.3.1 Usos compatibles: se admiten exclusivamente como usos compatibles, oficinas y despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidas entre las consideradas por la legislación vigente actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda. Se permite el uso terciario-industrial de estación de servicio existente, permitiéndose la edificación de una vivienda anexa a las instalaciones de distribución de combustibles y carburantes.

\* \* \*

#### **6. LUMPIAQUE: MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2016/111.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, se aprecian los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 17 de octubre de 2016.

**SEGUNDO.-** La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque fue aprobada inicialmente, por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de marzo de 2016.

Posteriormente, esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 10 de julio de 2016. En el periodo de información pública no se presentaron alegaciones según se deduce del certificado expedido por el Secretario de la Corporación de fecha 29 de agosto de 2016.

**TERCERO.-** Con fecha 18 de diciembre de 2017, y mediante Resolución del Director General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para resolver el presente expediente.

La documentación técnica aportada objeto del presente informe, de fecha de octubre de 2017, es presentada en soporte papel y digital y consta únicamente de la memoria justificativa correspondiente.

**CUARTO.-** En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

☐ Informe del **Servicio de Sanidad Animal y Vegetal**, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón de 9 de febrero de 2017, en el que se expone que las afecciones ambientales no quedan debidamente salvaguardadas con la limitación basada en las cabezas de ganado, puesto que no se tiene en cuenta el tipo de explotación, la cual determina la cantidad de purines generada.

☐ Informe del **Instituto Aragonés Gestión Ambiental** de 15 de noviembre de 2017, de carácter favorable.

**QUINTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

**CUARTO.-** El término municipal de Lumpiaque cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 25 de febrero de 2013.

**QUINTO.-** El presente documento tiene por objeto la modificación de la ordenanza relativa a la limitación para las granjas de porcino, estableciendo el límite, en función de su capacidad productiva, fijada en U.G.M, adecuándose y de conformidad con lo establecido en la legislación estatal y autonómica.

**SEXTO.-** Por lo que se refiere al contenido de la propuesta, el Plan General de Ordenación Urbana regula en sus normas urbanísticas la actividad ganadera de porcino a través del número de cabezas. La redacción que se recoge es la contenida en el artículo 149.1: "Se establece un límite para las granjas de porcino de 1000 cabezas de ganado". Esta limitación imposibilita la implantación de granjas de más de 1000 cabezas de ganado con independencia del tipo de explotación, si se trata de lechones de transición, de cebo, de producción de lechones o de cerdas en ciclo cerrado.

Por ello se pretende la modificación de dicho artículo vinculando la capacidad ganadera con una equivalencia en UGM, cálculos que se realizan conforme a la legislación sectorial vigente, y no con el número de animales.

Según el informe emitido por el Servicio de Sanidad Animal y Vegetal, constata que las afecciones ambientales no quedan debidamente salvaguardadas con la limitación basada en las cabezas de ganado, puesto que no se tiene en cuenta el tipo de explotación, la cual determina la cantidad de purines generada, la cual es distinta, si trata de lechones de transición, de cebo, de producción de lechones o de cerdas en ciclo cerrado.

El artículo 149.1 actual, regula:

**"Máximo número de cabezas".** Se establece un límite para las granjas de porcino de 1000 cabezas de ganado.

Finalmente, el texto del artículo 149.1 que se propone es el siguiente: **"Máximo número de cabezas".** Fijar el límite para las granjas de porcino, en función de su capacidad productiva, expresada en UGM y de conformidad con lo establecido en la legislación estatal y autonómica en vigor"

**SÉPTIMO.-** En cuanto a la valoración del expediente respecto de su tramitación, analizado el mismo se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 31 de marzo de 2016, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Respecto de la documentación presentada en relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto de los artículos actuales y modificados.

Finalmente, referente al contenido de la modificación, tal y como se indica en la documentación técnica, el Plan General de Ordenación Urbana regula la actividad ganadera de porcino a través del número de cabezas. Esta limitación imposibilita la implantación de granjas de más de 1.000 cabezas de ganado con independencia del tipo de explotación. Por ello se pretende, la modificación de las ordenanzas, vinculando la capacidad ganadera con una equivalencia en UGM.

Según clarifica en su informe el Servicio de Sanidad Animal y Vegetal, las posibles afecciones de una instalación de porcinos no tiene relación con el número de animales, sino con la equivalencia en UGM (cálculos que se realizan atendiendo a la producción de subproductos: purines), de manera que realmente las posibles limitaciones, caso de tener la necesidad de poner en práctica alguna, debería considerarse para ser más exactos en las mencionadas UGM.

Además añadir, que en caso de no modificar dicho articulado, se generaría una pérdida de posibilidades de mantenimiento de la actividad propia del municipio y que afectaría tanto a sus titulares como a los trabajadores que dependen directa o indirectamente de ella.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR MAYORÍA, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Lumpiaque.**





**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LUMPIAQUE MODIFICADAS**

Artículo 149.1: Máximo número de cabezas.

Fijar el límite para las granjas de porcino, en función de su capacidad productiva, expresada en UGM y de conformidad con lo establecido en la legislación estatal y autonómica en vigor.

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

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

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

#### **II. Expedientes relativos a Planeamiento de Desarrollo:**

##### **1. PINSEQUE. INFORME A LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZD INDUSTRIAL Nº 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2016/129.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada número 1 del Plan Parcial del Sector SUZD Industrial nº 14, del Plan General de Ordenación Urbana de Pinseque, se aprecian los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La nueva documentación de la modificación aislada del Plan Parcial del Sector SUZD industrial nº 14, del Plan General de Ordenación Urbana de Pinseque, en la que se plasman las correcciones efectuadas por el Ayuntamiento a las prescripciones y reparos recogidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 26 de octubre de 2017, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 21 de noviembre de 2017.

**SEGUNDO.-** La referida modificación del Plan Parcial del Sector SUZD industrial nº 14 del PGOU de Pinseque fue aprobada inicialmente mediante Resolución de Alcaldía, nº 536/2016, de 10 de agosto de 2016 y sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 189, de 18 de agosto de 2016, sin que se hubiera presentado ninguna alegación según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de octubre de 2016. Posteriormente, con fecha de 26 de octubre de 2017, el expediente se somete a la decisión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, el cual dicta la pertinente resolución cuya parte dispositiva es la siguiente:

*“PRIMERO.- Suspender el informe relativo a la Modificación del Plan Parcial del Sector SUZD Industrial 14 del PGOU, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.*

*SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pinseque.”*

**TERCERO.-** Con fecha 12 de enero de 2018, y mediante Resolución del Director General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para resolver el presente expediente.

**CUARTO.-** La nueva documentación técnica que ahora se presenta, con fecha octubre de 2017, es presentada en formato papel y digital, y consta de:

- Documentación escrita integrada por:
  - Documento I: Memoria
  - Anexo I: Fichas Urbanísticas.
  - Anexo II: Anexo Fotográfico.
  - Anexo III: Relación de propietarios o titulares reales del sector 14
  - Anexo IV: Evaluación Económica.
  - Anexo V: Plan de Etapas.
  - Documento II: Ordenanzas Reguladoras.
- Documentación gráfica:
  1. Situación y Emplazamiento. Clasificación de PGOU.
  2. Levantamiento topográfico estado actual de la urbanización.
  3. Planeamiento vigente.
  4. Propuesta Modificada planeamiento zonificación.
  5. Saneamiento.
  6. Abastecimiento.
  7. Telefónica.
  8. Media Tensión y Alumbrado.

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El término municipal de Pinseque cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Homologación de las Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio de Zaragoza el 24 de julio de 2001, constando la publicación de dicho acuerdo el 2 de noviembre de 2001 y la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación urbana el 16 de agosto de 2003.

Se han llevado acabo 7 modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana:

- Modificación nº 1. "Taller de Malla". Zona de Planillas. Aumento de SU y modificación de las ordenanzas de la Zonificación I-1.
- Modificación nº 3. Modificación de la UE-2
- Modificación nº 5. Cambio de Sistema General a Suelo Urbano Industrial por ocupación menor de obra.
- Modificación nº 4. Relativo al Sector 16.
- Modificación nº 6. Modificación del trazado de un viario, modificación de la zona verde lindante a la zona deportiva, clasificar como zona verde privada una franja perimetral y modificación de las ordenanzas.
- Modificación nº 7. Ampliación del Sistema General del Cementerio.
- Modificación nº 8. Creación de nuevo Sistema General de Viario y de un nuevo Sistema General Polivalente.

En lo que respecta al planeamiento de desarrollo, el Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable Delimitado Industrial 14 del PGOU de Pinseque objeto de este expediente, fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 28 de Marzo de 1980. Posteriormente a su aprobación, se han producido 2 modificaciones del mismo:

- MPP-1. Cuyo objetivo era la modificación de la ordenación prevista. Con fecha 23 de septiembre de 2002 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.
- MPP-2. Cuyo objetivo era la modificación de la ordenación que afecta al Polígono 5. Con fecha 27 de enero de 2005 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

**TERCERO.-** Los Planes Parciales son susceptibles de modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 y siguientes del TRLUA. De acuerdo con el citado artículo, las modificaciones de los planes parciales se realizarán por el procedimiento aplicable para la aprobación del correspondiente plan, excepto en el caso del plan general. En el caso que nos ocupa serán de aplicación las reglas contenidas en el artículo 57 de la LUA, relativas al procedimiento previsto para planes parciales con iniciativa municipal.

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener:

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

**CUARTO.-** El objeto del presente informe es constatar si se han cumplido las prescripciones impuestas en el Acuerdo adoptado en sesión de 26 de octubre de 2017 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector SUZD Industrial 14 del PGOU de Pinseque.

Tal y como ya se mencionó en el anterior acuerdo, la Modificación en términos generales, pretende solventar varios problemas surgidos a lo largo del desarrollo material del sector, así como adaptar las ordenanzas corrigiendo incoherencias. La iniciativa de esta modificación surge de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 14 del PGOU.

**QUINTO.-** Se desglosan a continuación los siguientes reparos a subsanar, tal y como se recogió en los fundamentos de derecho del acuerdo de 26 de octubre de 2017, para verificar si los mismos han sido corregidos:

**1) “Respecto a la tramitación del expediente, consta únicamente la documentación técnica redactada en Junio de 2017, fecha posterior a la Resolución de Alcaldía de aprobación inicial de la modificación, por lo que dicho extremo deberá ser aclarado en el sentido de si esa documentación posterior ha sido complementada por los informes sectoriales emitidos tras dicho aprobación inicial por los organismos correspondientes, ya que la misma no aparece diligenciada y en consecuencia, origina en este procedimiento una gran inseguridad jurídica.”**

Se comprueba que la nueva documentación entregada aparece con diligencia de autenticación pero no de aprobación inicial, tal y como se requería en el acuerdo de 26 de octubre de 2017, persistiendo por tanto dicho reparo.

**2) “Según fichas urbanísticas adjuntas, se puede constatar que no se incluye la delimitación de la unidad de ejecución, por lo que se recomienda la modificación de las fichas incorporadas en la documentación presentada, incorporando dicha información”.**

Entre la nueva documentación figura la inclusión de las fichas urbanísticas incluyendo la delimitación de cada unidad de ejecución, tal y como se prescribía resultando así subsanado el reparo impuesto.

**3) “En cuanto a la modificación del parámetro de altura máxima, estableciéndose en 12.5m, este se considera excesivo, teniendo en cuenta que las construcciones existentes, próximas al sector, tienen una altura aproximada de 8.5m. La justificación aportada se considera insuficiente. Sin embargo, excepcionalmente en caso de que alguna empresa con características especiales decidiera instalarse en el sector, podría flexibilizarse dicho parámetro si así se determinase por la administración municipal en las normas urbanísticas y fuese informado favorablemente por este Consejo.”**

En lo que respecta a las normas urbanísticas, se ha revisado la redacción del artículo 27 referente a las Ordenanzas de la edificación en la Zona de Uso Industrial, comprobándose que el parámetro urbanístico correspondiente a la altura máxima ha sido modificado, estableciéndose este en 8,5m, permitiéndose excepcionalmente alturas superiores si por razón de las características de la actividad y su desarrollo fuera así necesario, resultando así subsanado en parte el reparo impuesto ya que en el mismo artículo vuelve a hacerse mención a la altura máxima establecida en 12,5 m. Esta discrepancia deberá ser corregida.

**SEXTO.-** Como otras consideraciones a realizar cabe indicar que la nueva propuesta no incluye el grafismo de todas las plazas de aparcamiento previstas, lo que nos impide comprobar el

cumplimiento de los módulos de reserva legalmente establecidos al respecto. Así mismo, señalar que en la documentación gráfica existe una discrepancia en la nomenclatura de la zonificación de los Espacios Libres de la unidad de ejecución 5 con respecto a la documentación escrita, por lo que deberá ser subsanado. Finalmente, apuntar, que entre la nueva documentación enviada en formato digital no figura el documento correspondiente a los datos urbanísticos conforme a la NOTEPA.

**SÉPTIMO.-** De acuerdo con todo lo anterior, en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector SUZD Industrial 14 del PGOU de Pinseque, en lo que se refiere al cumplimiento de prescripciones del acuerdo sobre la misma de fecha 26 de octubre de 2017 se concluye que:

- La documentación técnica deberá ser diligenciada con la estampilla conforme a la aprobación inicial de la misma.
- Deberá representarse en la documentación gráfica las plazas de aparcamiento prevista en las UE-1 y UE-5.
- Deberán ser subsanadas las discrepancias detectadas en la documentación escrita y gráfica con respecto a la nomenclatura de los Espacios Libres de la UE-5.
- Deberá ser subsanados los errores detectados en el artículo 27 de las Normas Urbanísticas.
- Deberá enviarse la documentación relativa a la NOTEPA también en formato digital.

En virtud de lo expuesto

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Suspender la emisión de informe relativo a la modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector nº 14 de SUDZ industrial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pinseque.**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

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

### **III. Informes:**

#### **1. FUENTES DE EBRO: INFORME CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO. CPU 2017/196.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de Urbanismo de Aragón, se emite el siguiente informe sobre cuestiones de alcance supralocal o de legalidad, establecidas en el artículo 49 del mismo texto legal, respecto al proyecto de convenio urbanístico de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro y "JUMOSOL FRUITS S.L" cuyo fin es el establecimiento de las determinaciones básicas y suficientes para la ordenación de las parcelas 94 y 96 del polígono 32.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 19 de diciembre de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, para la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, oficio del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro por el que se remite Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión con Jumosol Fruits, S.L.

**SEGUNDO.-** Con fecha 24 de octubre de 2017, se aprueba inicialmente la Propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento por parte del pleno del Pleno del Ayuntamiento. Así mismo, en dicho acuerdo se determinó someterlo a información pública mediante el correspondiente anuncio



en el Boletín Oficial de la provincia de Zaragoza.. Con fecha 11 de noviembre de 2017 se publica dicho anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Zaragoza nº 259.

**TERCERO.-** La documentación remitida, en formato papel, consiste en el proyecto de convenio.

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar la presente propuesta de Convenio en relación con el planeamiento.

**SEGUNDO.-** El municipio de Fuentes de Ebro cuenta como figura de Planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2013.

**TERCERO.-** La presente Propuesta de convenio tiene por **objeto**:

- La aprobación del proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento, a celebrar entre el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro y "JUMOSOL FRUITS S.L." cuyo fin es:
- El establecimiento de las determinaciones básicas y suficientes para la ordenación de las parcelas 94 y 96 del polígono 32, fijando la clasificación del suelo como "urbano no consolidado", con uso predominante "Industria Ligera", con ordenación detallada, en la que se recojan los espacios de aprovechamiento privado de uso industrial general y los espacios dotacionales de cesión obligatoria y gratuita exigibles por la legislación aplicables.
- La fijación de derechos y deberes mínimo exigibles para los firmantes del convenio que configuren el tratamiento urbanístico.

**CUARTO.-** El artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón establece que "La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística."

El artículo 101.1 define los convenios de planeamiento como aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico, pudiendo también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 102, relativo a los convenios de gestión.

En el apartado 2 del artículo 101 se establece que la competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un periodo de información pública e informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio. Dicho informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En virtud del referido artículo son motivos de alcance supralocal y de legalidad:

"3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

- a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.
- b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.



- c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.
- d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.
- e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

- a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.
- b) La tramitación del planeamiento urbanístico.
- c) La documentación del planeamiento urbanístico.
- d) La interdicción de la arbitrariedad."

**QUINTO.-** El proyecto de convenio afecta a las parcelas de referencia catastral 50116A032000940000IT y 50116A032000960000IM, con una superficie total de 10.522 m<sup>2</sup>, clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana en la mayor parte como Suelo No Urbanizable Genérico y en el resto, de menor entidad, como Suelo Urbano No Consolidado, integrado en la UE-1 con calificación de zona verde.

Estos terrenos son colindantes por su lindero suroeste, mediante acequia y camino, con finca de la misma propiedad donde la entidad mercantil JUMOSOL FRUITS S.L desarrolla una actividad industrial agroalimentaria relacionada con la Cebolla de Fuentes, producto con denominación de origen. La finca donde se ubica esta actividad ya no cuenta con superficie suficiente para la ampliación de la empresa, razón por la que sus propietarios han adquirido los terrenos que hoy nos ocupan y han proyectado la instalación de varias edificaciones en la misma.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que pretende constituir la herramienta para acometer la iniciativa, reclasificará los terrenos, de una superficie de 9.601,29 m<sup>2</sup>, clasificados como SNUz-G en SU-NC, se califiquen como Zona de Industria Ligera y se incluyan en una UE, donde se especifiquen los suelos que van a ser destinados a la ampliación de la industria agroalimentaria.

En cuanto a las determinaciones de la ordenación, podemos destacar:

- Aprovechamiento medio: 0.823515
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie de cesiones públicas de sistemas locales:
  - Espacios libre y equipamientos: 8.28 %
  - Viario: 9.36 %
- Espacio privado ZIL: 82.35%

En cuanto a las estipulaciones del convenio, se establecen las siguientes:

1. Cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados de la situación del suelo como urbano no consolidado.
2. Aceptación del sistema de actuación de compensación para el desarrollo de esta unidad de ejecución o cualquier otro análogo que pueda fijarse.
3. La obligación de cesión del aprovechamiento urbanístico se concreta en la cesión del 10% del medio de la unidad de ejecución que se delimita dentro del suelo urbano no consolidado. Los comparecientes se comprometen a buscar la fórmula legal para que la gestión urbanística del ámbito incluya la sustitución económica del diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución que se delimite dentro del sector. El cálculo de esta situación económica se llevará a cabo mediante un proceso de negociación en el que será exigible la presentación por las dos partes de los oportunos Informes Técnicos en los que se valore dicha cesión partiendo del criterio esencial de que los terrenos van a adquirir la condición de suelo urbano no consolidado de uso industrial general.
4. El ayuntamiento de Fuentes de Ebro clasificará los terrenos en una Modificación Puntual del PGOU como SU-NC, su calificación como Zona de industria ligera y su inclusión en una UE con ordenación detallada que cumpla los requisitos legales de cesión y dotaciones, a desarrollar por el sistema de compensación.
5. El plazo de vigencia de este convenio es de 3 años a contar desde su aprobación.

El convenio de planeamiento objeto de este informe tiene como fin principal la clasificación del suelo como urbano no consolidado de las parcelas 94 y 96 del polígono 32, con uso

predominante "Industria Ligera", con ordenación detallada, en el que se recojan los espacios de aprovechamiento privado de uso industrial general y espacios dotacionales de cesión obligatoria y gratuita.

En cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, hay que hacer constar que deberá someterse a información pública el contenido íntegro del texto del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

En primer lugar, en la documentación técnica deberá constar la justificación del interés general y de la conveniencia de la obtención de los terrenos objeto del convenio, lo cual comportaría el cambio de clasificación de los mismos.

Con respecto a la *estipulación quinta* del convenio, "*Cesión del aprovechamiento medio de la UE*", donde se establece la sustitución económica del 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución; señalar la necesidad de justificar la monetización de dicha cesión obligatoria, además según regula el artículo 127.4.e) del TRLUA, *las cesiones correspondientes al aprovechamiento subjetivo podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela de edificable y calculadas en términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizable*. Examinada la documentación técnica, se observa que no incluye la documentación requerida en el artículo mencionado, además de la valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, condición esencial de validez del convenio según el artículo 100.6 del TRLUA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101, la eficacia del convenio queda condicionada por ministerio de Ley a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Administración competente. En caso de no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios de planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes, ni a responsabilidad patrimonial de la Administración. Se comprueba que la presente determinación legal aparece en el texto del convenio.

Con respecto a los motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera que el objeto del convenio no afecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ni será incompatible con riesgos preexistentes, por lo que no se encuentran motivos de alcance supralocal para su informe desfavorable.

Y en relación con los motivos de legalidad, deberá atenderse a lo indicado en la parte positiva de este informe.

**SEXTO.**- De acuerdo con lo anterior, y en relación con este expediente de Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro y JUMOSOL FRUITS S.L., se informa que deberá cumplir las prescripciones anteriormente citadas.

No obstante, la modificación del planeamiento correspondiente, será examinada por el Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, ACUERDA:**

**PRIMERO.**- Informar el proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro y "JUMOSOL FRUITS S.L" cuyo fin es el establecimiento de las determinaciones básicas y suficientes para la ordenación de las parcelas 94 y 96 del polígono 32, fijando la clasificación del suelo como "urbano no consolidado", con uso predominante "Industria Ligera".

**SEGUNDO.**- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro.

**TERCERO.**- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Estos acuerdos se publican a los efectos oportunos.

#### **IV. Otros Instrumentos Urbanísticos:**

**1. BARDALLUR.- APROBACIÓN DEFINITIVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/75.**

Visto el expediente de de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Bardallur, se aprecian los siguientes,

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de junio de 2017, tuvo entrada mediante oficio del Ayuntamiento de fecha 21 de noviembre de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón. Con él, dos ejemplares de dicho Documento Refundido, fechado en octubre de 2017.

**SEGUNDO.-** La Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión ordinaria de fecha 18 de marzo de 2014.

La Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur fue sometida al trámite de información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 87, de 19 de abril de 2014. En este trámite no se presentó alegación alguna, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Bardallur, obrante en el expediente, de fecha 5 de junio de 2015.

Con fecha de 29 de abril de 2015 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Bardallur a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano.

Con fecha de 29 de octubre de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó, respecto del presente expediente, una primera resolución, y con fecha 22 de junio de 2017, una segunda, cuya parte dispositiva fue la siguiente:

*“PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur por los motivos expresados en los anteriores fundamentos de derecho.*

*SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Bardallur.*

*TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.”*

**TERCERO.-** Posteriormente, el 9 de octubre de 2017, el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria acordó la aprobación del Documento Refundido que recoge el cumplimiento de las prescripciones del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de junio de 2017.

El 21 de noviembre de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón dos ejemplares de dicho Documento Refundido, fechado en octubre de 2017, con objeto de levantar la suspensión existente sobre la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur, documentación la cual es objeto de análisis a través del presente informe.

La nueva documentación técnica presentada, de fecha octubre de 2017, incluye:

- Memoria Justificativa.
- Ordenanzas.
- Anexo Fotográfico
- Anexo V (Ficha NOTEPA de datos generales)
- Anexo VI (metadatos)
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Se aportan dos ejemplares en papel, adjuntándose también en formato digital, tanto editable como no editable, e incorporando una memoria explicando la subsanación de reparos efectuada.

Se aporta además certificado de secretaría en el que se acredita el sometimiento a información pública, por el plazo de un mes, del documento de la delimitación de suelo, aprobado por pleno en sesión celebrada el 7 de abril de 2017, que daba cumplimiento a las prescripciones derivadas del acuerdo del referido de fecha 29 de octubre de 2015, en el BOPZ nº 137 de fecha 28 de agosto de 2017, certificándose no haberse producido alegación alguna al respecto. Se adjunta anuncio del BOPZ de la publicación referida.

Se advierte que el Documento Refundido no incorpora el Estudio Geológico que formaba parte de la documentación técnica fechada en marzo de 2017 que fue objeto del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 22 de junio de 2017.

**CUARTO.-** Con fecha 12 de enero de 2018, y mediante Resolución del Director General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para resolver el presente expediente.

**QUINTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno



de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

**SEGUNDO.-** El municipio cuenta en la actualidad con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente en 17 de octubre de 2001. Dicha Delimitación de Suelo no está adaptada a la legislación urbanística posterior. No dispone de ordenanzas para el suelo urbano, remitiendo a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

**TERCERO.-** El objeto del presente informe es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado en sesión de 22 de junio de 2017 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur (Zaragoza).

**CUARTO.-** A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados en el fundamento de derecho cuarto y siguientes del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 22 de junio de 2017, los cuales se reproducen a efectos expositivos entrecomillados en negrita y cursiva.

- En el fundamento de derecho cuarto, en relación con lo establecido en el fundamento décimo del acuerdo anterior de fecha 29 de octubre de 2015 se señalaba:

***“Se detecta, no obstante, una discrepancia entre la documentación gráfica y las ordenanzas de la nueva documentación en lo que se refiere al suelo no urbanizable especial de riesgo natural por inundación, puesto que en las ordenanzas se refiere al periodo de retorno de 500 años (como ya se contemplaba en las ordenanzas y planos aprobados provisionalmente), cuando en el plano de información PI-2 sólo se grafía como no urbanizable especial el correspondiente al periodo de retorno de 100 años, y sin embargo, el correspondiente al periodo de retorno de 500 años se grafía en el grupo denominado “afecciones”. Esta discrepancia se deberá corregir, no considerándose justificado ni explicado el cambio operado.”***

En la nueva documentación aportada se ha modificado el plano de información PI-2, grafando el periodo de retorno de 500 años como Suelo No Urbanizable Especial considerándose de este modo subsanada la discrepancia advertida.

- En lo que se refiere al Suelo no Urbanizable Especial por Protección de Patrimonio Cultural, en concreto en relación con los bienes señalados también como suelo no urbanizable especial, además de los yacimientos arqueológicos, en la documentación de fecha marzo 2017 se indicaba el cumplimiento parcial del acuerdo de de 29 de octubre de 2015 en los siguientes términos:

***“En la nueva documentación se señala, únicamente, en el plano de información correspondiente, el Castillo de Turbena (Bien de Interés Cultural), así como su entorno de protección. Como se indicará posteriormente cuando se aborden las ordenanzas, se han eliminado de las mismas las protecciones integral y ambiental que se establecían, en relación a edificios de interés arquitectónico, por lo que puede darse por subsanado parcialmente el reparo, puesto que también la memoria ha de recoger los cambios pertinentes respecto a esto, en varios apartados del Capítulo 2 “Justificación de la delimitación”.***

En este sentido, en la nueva documentación se han recogido en la memoria Justificativa los cambios pertinentes relacionados con la eliminación de las protecciones integral y ambiental establecidas en relación a edificios de interés arquitectónico, entendiéndose así subsanado el reparo al respecto indicado en el acuerdo.

Sin embargo, en el apartado “Justificación de la delimitación” de la memoria justificativa, a pesar de la inclusión de los yacimientos arqueológicos en los planos de información fuera de la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, dado que ninguno de ellos se encuentra declarado como Bien de Interés Cultural, catalogado o inventariado, en virtud de lo indicado en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 29 de octubre de 2015, se infiere la clasificación de los mismos como Suelo No Urbanizable Especial, lo que estaría en contradicción con lo indicado al respecto de los mismos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 29 de octubre de 2015 según lo dispuesto en la disposición adicional octava de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural, en la que se establece que mientras no se produzca la declaración de un yacimiento como bien de interés cultural o bien catalogado, su consideración será de bien inventariado cuando se encuentren recogidos y delimitados cartográficamente en los catálogos de cualquier figura de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente, no siendo este el caso de los yacimientos del municipio de Bardallur, los cuales ni se encuentran declarados como BIC ni como bienes catalogados, con lo que no se puede incluir como suelo no urbanizable especial. Por tanto, sin perjuicio de que, en virtud de lo establecido en la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural, la clasificación de los yacimientos arqueológicos en Bardallur, por las circunstancias aplicables a los mismos queda claro que no es la de Suelo No Urbanizable Especial, se recomienda corregir la memoria justificativa en este sentido para no incurrir en contradicciones con la documentación gráfica y evitar posibles errores de interpretación

- Por otro lado, en el acuerdo del 22 de junio de 2017 en relación con lo establecido en el fundamento de derecho undécimo del acuerdo de 29 de octubre de 2015, sobre la necesidad de aclaración y justificación en la regulación de las áreas tipológicas homogéneas Casco Antiguo y Edificación Abierta pretendida para “las parcelas que se acojan al fondo mínimo”, en la que se permitía eximir las del cumplimiento de condiciones tales como la edificabilidad, ocupación y retranqueos fijados para dichas áreas se indicaba:

***“En la nueva documentación se ha optado por eliminar esa regulación de parcelas según fondo mínimo edificable en lo que se refiere al área tipológica homogénea de Casco Antiguo (artículo 104.6), siendo ahora únicamente aplicable la condición de fondo máximo en plantas alzadas de 15 m con separación mínima a lindero posterior de 3 m, por lo que desaparece el reparo establecido. Sin embargo, en lo que respecta al área tipológica homogénea de Edificación Abierta, aunque en la memoria de subsanación de reparos se indica su modificación, ésta no se ha producido, quedando aún menciones a la aplicación de fondos mínimos en los artículos 115.2 y 115.3, que se deberán corregir. Del mismo modo, se deberá corregir el artículo 103.3 y 103.4, referidos al área tipológica homogénea de Casco Antiguo, que también alude a las parcelas que se acojan al fondo mínimo.”***

Revisada la nueva documentación en relación al reparo todavía pendiente en la regulación de las áreas tipológicas homogéneas Casco Antiguo y Edificación Abierta, se constata que han sido corregidas las menciones a la aplicación de fondos mínimos en los artículos 103.3, 103.4, 115.2 y 115.3 de las Ordenanzas.

- Por otro lado, en el acuerdo de 22 de junio de 2017, en relación con el artículo 110 relativo a la red viaria que sirve al área tipológica homogénea de Cuevas, se advertía:

***“Se detecta que el artículo 110, referido a la red viaria que sirve al área tipológica homogénea de cuevas, hace remisión errónea a un plano PO-3 inexistente, debiéndose corregir este error.”***

En relación a dicho extremo, en la nueva documentación se ha modificado la remisión errónea al plano PO-3 en el artículo 110 de las Ordenanzas, sustituyéndola por la remisión al plano PO-2.

- Al mismo tiempo, en el acuerdo de 22 de junio de 2017, en relación con lo indicado al respecto de la regulación de las alturas máximas visibles del área tipológica homogénea Edificación Abierta, y su traslado a la documentación gráfica en el acuerdo de Consejo de 29 de octubre de 2017, se indicaba:

***“A pesar de indicarse en la memoria de subsanación de reparos que se ha efectuado la corrección de los planos de ordenación en este sentido, se constata que el correspondiente plano, que es el PO-2 referido a las áreas tipológicas homogéneas, sigue manteniendo la altura B+2 en todo caso para la Edificación Abierta independientemente del ancho de calle al que recaigan las parcelas, por lo que no puede darse por subsanado el reparo.”***



En la nueva documentación aportada se ha modificado el plano PO-2, eliminando la indicación de altura B+2 en las etiquetas de las manzanas incluidas en el área tipológica homogénea para la "Edificación Abierta", dando así cumplimiento al reparo indicado en su momento en el acuerdo de 29 de octubre de 2015. No obstante, se advierte lo que se interpreta como un error material en la leyenda del referido plano, en la etiqueta correspondiente al área tipológica "Edificación Abierta", en la que persiste la definición de la altura máxima B+2. Aunque se entiende vinculante lo grafado en el contenido del propio plano, para evitar posibles errores de interpretación se recomienda la subsanación del error advertido.

- Sobre los usos definidos en la regulación del área tipológica homogénea "Equipamientos", en el acuerdo de 29 de octubre de 2015 se cuestionaba la limitación del establecimiento de usos tales como tanatorio, almacenaje, distribución y venta de carburantes, establecimientos comerciales u hoteleros...etc (entre otras) a esta área, entendiéndose que dichas actividades podían ser consideradas como compatibles en las otras áreas tipológicas homogéneas, en el caso de que existiera una compatibilidad con el uso característico establecido, razón por la cual se interpretaba debía ser en ellas donde parecía procedente contemplar dichos usos. De este modo, se indicaba la necesidad de revisar las ordenanzas de edificación en lo que se refería a este aspecto, tanto en las áreas de Equipamientos como en las restantes áreas. En todo caso se advertía sobre la no procedencia de consideración del bar y el centro de comunicaciones como equipamientos, remitiendo a la modificación de los planos pertinentes corrigiendo el grafismo en este sentido incluido.

La documentación técnica de fecha marzo de 2017, objeto del anterior acuerdo de fecha 22 de junio de 2017, se constató la corrección del plano PO-2 en el sentido expuesto, no obstante se indicaba:

***"El plano PO-2 ha sido corregido en este sentido, pero en lo que respecta a las ordenanzas no se ha llevado a cabo alteración alguna, por lo que no se puede dar por subsanados los reparos."***

En la nueva documentación aportada se constata la modificación del artículo 123 de las ordenanzas (Condiciones de uso), definiendo el uso característico del área tipológica "Equipamientos", eliminando la relación de usos antes referido de entre los compatibles en el área. Al mismo tiempo, en la memoria de subsanación de reparos se justifica la compatibilidad del resto de usos inicialmente referidos en el área Equipamientos, en las otras áreas. Sin embargo, vista la redacción y contenido de los artículos 102 y 107, relativo a las condiciones de usos en las áreas tipológicas homogénea "Casco Antiguo" y "Edificación Abierta", respectivamente, se advierte que resulta confuso el encaje en dichas áreas tipológicas de alguno de los usos definidos originalmente restringidos al área de Equipamientos, por ejemplo los correspondientes a las Actividades Funerarias (tanatorio), así como los Garajes y Aparcamientos y los Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos, entre otros, con lo que se recomienda la reconsideración sobre la necesidad de la compatibilidad de los usos referidos y en todo caso la revisión de la regulación de los usos contemplados para las áreas tipológicas Casco Antiguo y Edificación Abierta ampliando, si procediese, los usos compatibles en las mismas.

- Finalmente, del contenido del acuerdo de 22 de junio de 2017, en base a la detección en la última documentación de fecha marzo de 2017 de numerosos cambios de alineaciones respecto al documento aprobado provisionalmente, con el fin de garantizar la seguridad jurídica del documento se señalaba:

***"No obstante, se detectan numerosos cambios de alineaciones respecto al documento aprobado provisionalmente en la práctica totalidad del casco urbano, y dado que dichas alteraciones no devienen del cumplimiento de prescripciones, se considera necesario someter a nueva información pública, permitiendo la presentación de alegaciones a los interesados."***

Entre la nueva documentación aportada se incluye certificado de secretaría en el que se acredita el sometimiento a información pública, por el plazo de un mes, del documento de la delimitación de suelo, aprobado por pleno en sesión celebrada el 7 de abril de 2017, que daba cumplimiento a las prescripciones derivadas del acuerdo del referido de fecha 29 de octubre de 2015, en el BOPZ nº 137 de fecha 28 de agosto de 2017, certificándose no haberse producido alegación alguna al respecto. Se considera de este modo subsanado el reparo indicado.

**QUINTO.-** De acuerdo con todo lo anterior se dan por cumplidas las prescripciones señaladas en el Acuerdo del 22 de junio de 2017 adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, con las observaciones y recomendaciones indicadas. En particular, se recuerda la conveniencia de corregir el error material detectado en la leyenda del plano PO-2.

En virtud de lo expuesto

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Bardallur.**

**TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

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

#### **V. Autorizaciones en Suelo No Urbanizable:**

##### **1. CALATAYUD: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN DE CAMPING CATEGORÍA PRIMERA, TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD, A INSTANCIA DE "GOLF CALATAYUD, S.L.". NUEVA DOCUMENTAIÓN. C.P.U.-2013/45.**

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Calatayud, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, para Estudio de implantación de camping categoría primera, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Calatayud, a instancia de Golf Calatayud, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según memoria de marzo de 2015, se han apreciado los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 27 de marzo de 2013, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 22 de abril de 2013, para que completara el mismo. Dicho expediente ha sido sometido para su debate y deliberación del Consejo Provincial de Zaragoza en dos ocasiones: la primera con fecha en fecha 26 de mayo de 2016, y la segunda en fecha 27 de julio de 2017. La parte dispositiva de este último acuerdo fue la que sigue:

*“Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable de protección especial, protección de yacimientos arqueológicos, previo a la licencia de obras, para Implantación de camping categoría primera, en el término municipal de Calatayud, a instancia de Golf Calatayud, S.L., instando a la presentación de la autorización definitiva de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras por las afecciones del proyecto a la Carretera A-202, considerando además que el Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior aun cuando informa favorablemente la actuación, considera de especial aplicación las medidas que tienen que ver con la proximidad a la vía de comunicación A-202, pues se considera que es el principal riesgo de los que afectan al emplazamiento”.*

**SEGUNDO.-** Mediante Resolución del Director General de Urbanismo, de fecha 12 de enero de 2018, se procede a la ampliación del plazo para la resolución del expediente.

**TERCERO.-** La nueva documentación objeto ahora de examen, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 20 de noviembre de 2017

**CUARTO.-** La Disposición Transitoria quinta del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón,

señala que “Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón”. La solicitud del promotor ante el Ayuntamiento de Calatayud es de 21 de junio de 2012.

**TERCERO.**-Con relación a los documentos presentados se relacionan los siguientes:

- Solicitud de autorización especial para la construcción de camping a 21 de junio de 2012.
- Informe favorable de la calificación de interés público de la Comarca de Calatayud de 29 de noviembre de 2012
- Certificado de la Secretaria-Interventora de la Comarca de la Comunidad de Calatayud de 29 de noviembre de 2012 relativo a informe sobre calificación de interés público por motivos turísticos de camping de Calatayud, que se informa favorablemente.
- Informe de febrero de 2013 del Letrado Asesor del Ayuntamiento de Calatayud.
- Certificado de la Secretaria municipal de 18 de febrero de 2013 por el que se acuerda declarar justificado el interés público y la necesidad de emplazamiento en el medio rural, sometiendo el expediente a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 8 de marzo de 2013.
- Informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de 18 de marzo de 2013 en el que se señala que la implantación de camping no afecta directamente ni a la Zona Arqueológica de Valdeherrera ni a su entorno de protección, por lo que dicho Servicio no tiene nada que objetar a la instalación de aquel dentro de la zona propuesta.
- Certificado de 25 de marzo de 2013 de la Secretaria municipal por el que se declara que el expediente de implantación de camping ha sido sometido a información pública sin que se hayan formulado alegaciones.
- Justificación del título suficiente sobre las parcelas objeto de autorización adjunto a escrito de la promotora de 7 de mayo de 2013
- Informe urbanístico favorable del arquitecto municipal de 10 de mayo de 2013
- Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de 25 de octubre de 2013.
- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 15 de julio de 2013, por el que se señala que no procede informe porque deberá someterse a un expediente caso a caso para decidir si se somete a evaluación de impacto ambiental.
- Informe de 20 de marzo de 2015 del Director General de Carreteras solicitando proyecto constructivo para conceder autorización.
- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 22 de marzo de 2016, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria y se emite el informe de impacto ambiental relativo al proyecto de instalación de un camping de primera categoría en suelo rustico.
- Informe favorable del Servicio de Seguridad y Protección Civil de 30 de diciembre de 2015.
- Estudio de implantación de camping categoría primera en Calatayud, de marzo de 2015.
- Informe aclaratorio favorable de 9 de noviembre de 2017 sobre la idoneidad del emplazamiento de un camping en el polígono 32 parcelas 183 a 187 en el término municipal de Calatayud de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras.

**CUARTO.**-De conformidad con lo previsto en el artículo 32,1 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 54, de 8 de marzo de 2013, sin que se formularan alegaciones en base al Certificado municipal de 25 de marzo de 2013.

**QUINTO.**- El camping que se proyecta, se pretende ubicar al suroeste del núcleo urbano, en el polígono 32, parcelas 183 a 187, en Suelo No Urbanizable Genérico. De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio, la parcela está dentro del ámbito de protección del Águila Azor Perdicera (*Hieraaetus Fasciatus*).

El proyecto consiste en acondicionar e instalar un camping en el punto kilométrico 5 de la carretera A-202 de Calatayud a Molina de Aragón, en una parcela muy próxima al campo de golf actual promovido por la misma sociedad que pretende desarrollar el presente proyecto.

Se pretende la urbanización completa de la parcela incluyendo el camping, el acondicionamiento de los accesos de entrada y salida. Se construirá también el edificio de control del camping y las zonas de aseos. Todo el recinto será vallado e iluminado. Las zonas de conexión entre los elementos del recinto serán pavimentadas. Se utilizarán tratamientos blandos en los espacios libres que no comuniquen las diferentes partes del complejo.

El camping ocupará una extensión 30.417 m<sup>2</sup> y contará como superficies construidas con los edificios correspondientes a la recepción de 96 m<sup>2</sup>, centro social y restaurantes de 576 m<sup>2</sup>, aseos 546 m<sup>2</sup> y zonas de servicios generales de 377 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, por camino rural que conecta directamente con la A-202.
- Red de energía eléctrica: se realizará desde el centro transformador existente en el balneario, para lo cual ya se instaló cable de media tensión en una anterior fase de las obras.
- Captación de aguas: el suministro de agua potable se realizará desde la red que suministra al balneario anexo mediante tubería. Se dispondrá de un depósito de almacenamiento para garantizar el suministro al camping.
- Evacuación y/ depuración de aguas residuales: las aguas residuales se recogerán en el punto bajo de la parcela, en una arqueta de bombeo desde la que se impulsará a la EDAR del balneario, para lo cual ya se instaló una tubería en una anterior fase.
- Retirada de residuos: el proyecto no cuenta con un anejo sobre Gestión de Residuos.

**SEXTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

**SEGUNDO.-** El objeto de la memoria es describir las obras necesarias a realizar para dotar de la infraestructura necesaria a una finca propiedad de la sociedad promotora, en la que se pretende construir un camping de categoría primera.

**TERCERO.-** El municipio de Calatayud cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el 13 de noviembre de 1998, quedando enterada el 8 de julio de 1999 del Texto Refundido.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 211 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, en Suelo No Urbanizable genérico.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles **afecciones a espacios naturales** existentes en la zona, cabe indicar que la actuación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.), y tampoco a ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), pero sí a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEA-Aragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección y área crítica del *Hieraetus Fasciatus* (Águila Azor Perdicera).

**QUINTO.-** Considerando que el **uso previsto** se encuentra entre los permitidos ya que se las instalaciones se proyectan en suelo no urbanizable genérico, por lo que les será de aplicación el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón que señala las *"Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural"*.

El art. 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza incluye entre los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural entre otros usos los campamentos de turismo.



Según el artículo 212.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud “Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (...)”.

Asimismo, según el artículo 228 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, en lo que se refiere a las condiciones de uso, se señalan los usos que se admiten y con carácter excepcional se podrán autorizar entre otros usos “Edificaciones e instalaciones declaradas por el Ayuntamiento de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural”.

La instalación se pretendía ubicar en las áreas del suelo no urbanizable de protección especial, en concreto en el área de protección de yacimientos arqueológicos, que viene regulada en el artículo 220 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud que señala que *“Comprenden estas zonas los ámbitos grafiados en el plano de ordenación número 1 y en el catálogo de estas normas, que señalan las áreas de protección en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos. En ellas y en las que se descubran durante la vigencia del Plan general se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas, de acuerdo con lo previsto en estas normas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa del Departamento de Cultura y Educación (actualmente Departamento de Educación, Cultura y Deporte)”*.

El informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de 18 de marzo de 2013 dice textualmente que *“(...) tomando en consideración que el referido camping, aun estando dentro de la zona de 500 metros que establece el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre, no afecta directamente ni a la Zona Arqueológica de Valdeherrera ni a su entorno de protección, ambos delimitados en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón (BOA de 2 de diciembre de 2008), este Servicio no tiene nada que objetar a la instalación de aquel dentro de la zona propuesta”*.

Se entendía que se trataba de un informe favorable de este Servicio, pero en las normas urbanísticas del Plan se consideraba un suelo protegido en el que se prohibía cualquier construcción o actuación. A la vista del interés municipal que quedaba constatado en el Certificado del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Calatayud en sesión celebrada el 18 de febrero de 2013, aportado al expediente, por el que se declaraba justificado el interés público y la necesidad de emplazamiento en el medio rural de dicho Camping, se suspendió la emisión de informe en sesión de 26 de mayo de 2016 instando al ayuntamiento a proceder a una modificación puntual del Plan General de Ordenación de Calatayud, con el fin de adaptar su normativa a lo establecido en el informe de Patrimonio referido anteriormente.

Esto se produjo en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de marzo de 2017, en la que se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud relativa a la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, del yacimiento denominado “Valdeherrera” establecido en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón. Dicha modificación tiene por objeto el ajuste del Plan a la delimitación exacta del yacimiento, e implica la extracción de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Arqueológica y su clasificación como Suelo No Urbanizable Genérico.

Asimismo, según el artículo 228 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, en lo que se refiere a las condiciones de uso en el suelo no urbanizable, se señalan los usos que se admiten y con carácter excepcional se podrán autorizar entre otros usos *“Edificaciones e instalaciones declaradas por el Ayuntamiento de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.”*

A la vista del artículo 32 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que señala que si la solicitud se refiere a construcciones de interés público deberán entre otros documentos adjuntarse los informes preceptivos que procedan, al presentarse el informe favorable de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Gobierno de Aragón por las afecciones del proyecto a la Carretera A-202, se entiende cumplimentado el expediente.

**SEXTO.**- A la vista de los argumentos técnicos y jurídicos esgrimidos, cabe establecer la consideración de que puede manifestarse un pronunciamiento favorable en relación a la instalación de camping de categoría primera en el municipio de Calatayud.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.**- **Informar favorablemente, con carácter previo a la licencia municipal urbanística de obras, el proyecto de Implantación de Camping Categoría Primera, en las**

parcelas 183 a 187 del polígono 32 de Calatayud, a instancia de Golf Calatayud, S.L. en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

**SEGUNDO.-**Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud e interesados.

\* \* \*

**2. LITAGO: INFORME PARA AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE “CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR”, EN ZONA DE BORDE, A INSTANCIA DE “D<sup>a</sup>. DOLORES DOMINGUEZ LAINEZ” CPU 2017/60.**

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Litago, en solicitud de informe para autorización conforme al régimen especial de la zona de borde, en suelo no urbanizable genérico, para Construcción de vivienda unifamiliar, en el término municipal de Litago, a instancia de D<sup>a</sup> Dolores Domínguez Lainez, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según memoria descriptiva aportada, sin visado colegial, de fecha enero de 2017, se han apreciado los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 8 de mayo de 2017, encontrándose incompleto para su tramitación. Con fecha de 29 de mayo se produce a la devolución del expediente a fin de completar la documentación necesaria, subsanando las deficiencias detectadas, la cual se remite mediante oficio de 23 de noviembre e 2017

**SEGUNDO.-** Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Oficio de Alcaldía de 4 de mayo de 2017 por el que, en cumplimiento del artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, remiten el expediente de autorización de edificación o construcción en zona de borde de vivienda unifamiliar con el ruego de que se emita informe.
- Informe técnico municipal de fecha 27 de mayo de 2017.
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 27 de junio de 2017 por el que se somete a información pública la solicitud de autorización de vivienda unifamiliar en zona de borde.
- Informe técnico municipal de fecha 13 de noviembre de 2017.
- Memoria descriptiva relativa de los diferentes aspectos urbanísticos a tener en cuenta en la futura redacción del proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar, sin visado colegial, redactada por el arquitecto D. Sergio Sebastián Franco, de fecha enero de 2017.

**TERCERO.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 145. de 27 de junio de 2017.

**CUARTO.-** La vivienda que se proyecta, está ubicada en la parcela 301 del polígono 3, que cuenta con una superficie de 3.065 m2. La parcela se sitúa en el límite con el casco urbano de Litago, en área de borde, en suelo No Urbanizable.

De acuerdo con la información obtenida del visor 2D de Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Aragón, la parcela sitúa dentro del ámbito del PORN de la Comarca del Moncayo y fuera de los límites del Parque Natural del Moncayo.

La actuación proyectada tiene por objeto la construcción de una vivienda unifamiliar en el área de borde del municipio de Litago.

El objeto del futuro proyecto, en su caso, sería el de una vivienda unifamiliar aislada, que no superará los 300 m2 construidos, previendo una construcción inferior a 200 m2. El programa requerido por la propiedad incluye salón, cocina, 4 dormitorios, 2 baños y 1 aseo, todo ello en planta baja. Completan la edificación los espacios de servicio e instalaciones necesarias para este tipo de edificaciones así como zona de porche y espacio para aparcamiento.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario: rodado, desde la Avenida Moncayo.
- Captación de aguas: conexión a red general.
- Evacuación de aguas residuales: conexión a red general.
- Red de energía eléctrica: de la red de distribución.



# OPIN

**QUINTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización de vivienda unifamiliar en zona de borde, dentro de los supuestos establecidos en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El objeto del expediente es la construcción de una vivienda unifamiliar en el área de borde del municipio de Litago.

**TERCERO.-** El municipio de Litago cuenta como instrumento urbanístico con un Proyecto de Delimitación Urbana aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 6 de abril de 1993.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa afecta al ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Comarca del Moncayo.

**QUINTO.-** La vivienda unifamiliar proyectada se encuentra situada en zona de borde del municipio de Litago, por lo que le será de aplicación el artículo 289 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En dicho artículo se señala que "La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve el suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo. En el apartado 2 de este mismo artículo se establece que "El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos: a) en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno (...)"

El artículo 289 del Texto Refundido regula en su párrafo 3 que "En las zonas de borde, podrá autorizarse pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar (...). La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados."

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

El párrafo 5 del citado artículo regula aspectos a tener en cuenta en las zonas de borde y el párrafo 6 las reglas que deben cumplir la conexión a las redes generales municipales.

Por último, el párrafo 7 del artículo 289 del Texto Refundido señala que "La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo (...)"

**SEXTO.-** Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, se cumple con lo dispuesto en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón:

- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>: la parcela donde se ubica la vivienda tiene 3.065 m<sup>2</sup>, cumple.



- Edificaciones por parcela: se exigirá que exista una sola edificación por parcela, según documentación aportada, cumple.
- La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.
- Redes generales municipales: La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas, según documentación aportada las redes municipales pasan por el propio linde de la parcela, cumple.
- Retranqueos: Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de 6 metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio, según documentación aportada cumple.
- Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup> de superficie construida, según documentación aportada menos de 200 m<sup>2</sup>, cumple.

Según el artículo 75.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza:

**Alturas:** altura máxima 7 m. según la documentación presentada la vivienda se desarrolla en una sola planta pero no se informa acerca de la altura de la misma.

**Vallado de la parcela:** mínimo a 8 m del eje del camino o 3 m del borde del pavimento. En la documentación presentada no se representa ningún vallado.

**SÉPTIMO.-** A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según los antecedentes obrantes en el expediente.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar favorablemente con carácter previo a la autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, en suelo no urbanizable genérico, para Construcción de vivienda unifamiliar, en el término municipal de Litago, a instancia de D<sup>a</sup> Dolores Domínguez Láinez, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Litago e interesados.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

**VI. Consultas en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental e Informe correlativo en virtud del artículo 35.2 del TRLUA:**

**1. TARAZONA: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE "CENTRO DE TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL". CPU 2017/161**

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación al Proyecto de Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil a ubicar en la parcela 487 del polígono 26 del término municipal de Tarazona (Zaragoza).

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- Con fecha 25 de octubre de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, que se llevará a cabo en el término municipal de Tarazona, a instancia de Valorización del Automóvil TA, S.L..

**SEGUNDO.**- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental para la Evaluación Ambiental Simplificada del proyecto del Proyecto de Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil que incluía, introducción, descripción general del proyecto, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio, identificación y evaluación de impactos, medidas preventivas y correctoras, procedimientos de control y vigilancia y planos. La memoria fue realizada con fecha 22 de agosto de 2017.

**TERCERO.**- La nave donde se pretende realizar la actividad de Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil se ubica en la parcela 487 del polígono 26, del término municipal de Tarazona. Esta parcela tiene una superficie según datos de la Sede Electrónica del Catastro de 18.876 m2..

La actividad que pretende ejercer el peticionario es la gestión de los vehículos al final de su vida útil con una capacidad de descontaminación y desguace-clasificación de 500 VFU/año. Su actividad, además de la propia de gestión de vehículos fuera de uso, estará centrada en la venta de piezas de segunda mano y recambios a terceros.

La actividad se desarrollará dentro de una nave de 1.269 m2 de superficie total.

**CUARTO.**- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

**SEGUNDO.**- El objeto del proyecto es el Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil a ubicar en la parcela 487 del polígono 26 del término municipal de Tarazona.

# INFORME

**TERCERO.-** El municipio de Tarazona cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobada con la subsanación de una serie de deficiencias, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 23 de mayo de 1985.

En la actualidad se está tramitando un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona que se encuentra en fase de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno. En caso de que se establezcan diferentes condiciones de las del planeamiento vigente en la parcela objeto del proyecto, por el momento no resultarían de aplicación ya que el documento no está aprobado definitivamente.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona, en Suelo No Urbanizable.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.)

**QUINTO.-** En el Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona en el artículo 13 de sus Normas Urbanísticas, se indica que el suelo no urbanizable está delimitado por exclusión en los planos de clasificación del suelo de este Plan General. Diferencia el suelo no urbanizable del que debe ser objeto de alguna protección especial. En el caso que nos ocupa el suelo no es objeto de ninguna protección de manera que se podría asimilar a Suelo No Urbanizable Genérico.

El artículo 13 de las Normas Urbanísticas, en su apartado primero, recoge las condiciones de uso para el suelo no urbanizable. Y el artículo 13.1.15.- Otros usos. Establece en su apartado d) lo siguiente "los depósitos de vehículos usados y abandonados sólo se permiten en áreas alejadas del suelo urbano o urbanizable más de un kilómetro y protegidas de las vistas mediante un arbolado perimetral espeso".

De acuerdo con el plano A3 Clasificación del Suelo del PGOU vigente de Tarazona no se cumple la condición de emplazamiento a más de un kilómetro a suelo urbano o urbanizable del centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil.

**SEXTO.-** Se considera que el proyecto de Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil a ubicar en la parcela 487 del polígono 26 del término municipal de Tarazona, no puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al Proyecto de Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil a ubicar en la parcela 487 del polígono 26 del término municipal de Tarazona (Zaragoza).

**SEGUNDO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

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

## 2. **PEDROLA: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE PARQUE EÓLICO “EL ÁGUILA I-EL ÁGUILA II UNIFICADO”. CPU 2017/189.**

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 25 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de “Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado”, del término municipal de Pedrola.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 11 de diciembre de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a “Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado”, del término municipal de Pedrola, a instancia de Desarrollos Renovables del Ebro, S.L.

**SEGUNDO.-** El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental del proyecto “Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado”, que incluía, identificación del estudio, introducción, descripción del proyecto, descripción del ámbito territorial, inventario ambiental, medio socioeconómico y cultural, identificación de impactos, valoración de impactos, medidas correctoras y protectoras, plan de vigilancia y seguimiento ambiental, bibliografía y anexos que comprenden documento de síntesis, resoluciones, prospección arqueológica, estudio de avifauna y quirópteros, estudio de movimiento de tierras, restauración vegetal y fisiográfica y planos. El proyecto fue realizado en noviembre de 2017.

**TERCERO.-** El proyecto de “Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado”, se desarrolla fundamentalmente en el municipio de Pedrola.

El Parque Eólico El Águila II y El Águila III Unificado consta de 10 aerogeneradores de 3,2 MW de potencia nominal cada uno de ellos, por lo que la potencia total de la instalación es de 32 MW. Los aerogeneradores tienen un rotor de 136 m de diámetro y van montados sobre torres tubulares cónicas de 82 m de altura.

Mediante una red subterránea de media tensión (30 kV) se recogerá la energía generada por los aerogeneradores y la llevará hasta una Subestación eléctrica (SET).

Se instalará una línea de tierra común para todo el parque, formando un circuito equipotencial de puesta a tierra y una red de comunicaciones para la operación y control del parque.

Las redes de media tensión, de comunicaciones y de tierras discurrirán enterradas en la misma zanja hasta la SET.

El parque eólico se completará con los viales interiores de acceso a cada uno de los aerogeneradores, siguiendo las especificaciones técnicas del fabricante del aerogenerador a instalar. Dado que el vial de acceso es existente no se contempla en el proyecto.

La energía generada por el parque eólico se evacuará a través de la SET Coscojar II 30/220 kV a la que llegarán los circuitos desde cada aerogenerador mediante una zanja eléctrica. Dicha subestación (objeto de un proyecto independiente), agrupará la energía producida por los 2 parques eólicos en promoción en esta zona (Coscojar II y el Águila II y El Águila III Unificados) y elevará la energía hasta la potencia de transporte, permitiendo así a través de una nueva línea aérea, el transporte hasta la SET Bayo.

Las infraestructuras que compondrán el parque eólico El Águila II y El Águila III Unificados son las siguientes:

- aerogeneradores
- obra civil
- infraestructura eléctrica
- plan de obras
- descripción de las instalaciones de evacuación de energía
- ocupaciones
- gestión de residuos

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de

enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

**SEGUNDO.-** El objeto del proyecto consiste en la construcción del "Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado" en el término municipal de Pedrola. El objetivo final del proyecto es la producción de la energía eléctrica a partir de la fuerza del viento aprovechando el recurso eólico de la zona.

**TERCERO.-** El municipio de Pedrola cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial, con suspensión y denegación parcial, según acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 30 de noviembre de 2017. En dicho acuerdo se suspende el Suelo No Urbanizable Genérico y Especial, en tanto no se realice una revisión y modificación de las diferentes categorías planteadas, ajustándose a lo establecido en TRLUA. De manera que resultan de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 26 de abril de 1990.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola; en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

**CUARTO.-** La instalación eólica se ubica en el término municipal de Pedrola, en la Comarca de la Ribera Alta del Ebro, provincia de Zaragoza, entre los parajes de Coscojar y Alto de las Reclisas.

El parque eólico El Águila II y El Águila III Unificado, se ubica íntegramente en el término municipal de Pedrola, provincia de Zaragoza, a 5,4 km de su población.

Actualmente se puede acceder a la zona de implantación desde la carretera A-122 Figueruelas-Épila, a la altura de la población de Oitura por una amplia red de caminos rurales.

**QUINTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) No obstante, de acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón las parcelas donde se pretende ejecutar el Parque Eólico El Águila II y El Águila III Unificado, se sitúan dentro del área crítica del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).



**SEXTO.-** De acuerdo con la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola el Parque Eólico El Águila II y El Águila III Unificado se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones a las que va a dar suministro.

El uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los usos autorizados que recoge el artículo 3.8.4.- Suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola, en el que se incluyen las "edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural".

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Así mismo, dicho uso, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula las "construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".

**SÉPTIMO.-** Se considera que el proyecto Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado que se llevará a cabo en el municipio de Pedrola, es compatible con la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Parque Eólico El Águila II y El Águila II Unificado que se llevará a cabo en el término municipal de Pedrola.

**SEGUNDO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

\* \* \*

### **3. CHODES: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE "ACONDICIONAMIENTO DE LA CARRETERA A-2302. TRAMO TRAVESÍA DE CHODES. CPU 2017/153**

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación al proyecto de "Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes", de este término municipal.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 11 de diciembre de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo al proyecto de "Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes", de este término municipal, a instancia de la Dirección General de Movilidad e Infraestructura del Gobierno de Aragón.

**SEGUNDO.-** El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Documento Ambiental para la Evaluación de impacto ambiental del proyecto de "Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes", que

# INFORME

incluía, introducción, motivación de la aplicación del procedimiento simplificado, descripción general del proyecto, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio, identificación y evaluación de impactos, medidas preventivas y correctoras, procedimientos de control y vigilancia y planos. La memoria fue realizada en noviembre de 2017.

**TERCERO.-** El área de actuación se localiza en la zona urbana y periurbana del término municipal de Chodes, en la Comarca de Valdejalón (Zaragoza). Ocupa en gran parte la travesía actual y un nuevo tramo de 395 metros de longitud en variante, que se sitúa en los terrenos de regadío pertenecientes a particulares y circundantes al núcleo urbano.

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

**SEGUNDO.-** El objeto del proyecto consiste en el acondicionamiento de la travesía del municipio de Chodes, incluyendo una pequeña modificación del trazado de la A-2302, que saque el tránsito de vehículos fuera de la plaza.

**TERCERO.-** El municipio de Chodes no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio, de este modo le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Los terrenos donde se ubica el proyecto de travesía objeto del presente informe, tendrían la consideración de Suelo Urbano No Urbanizable Especial.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto de "Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes" se encuentra dentro de los límites de la ZEPA ES0000299, denominada "Desfiladeros del Río Jalón". Así mismo, el proyecto se sitúa dentro del ámbito de protección del Águila-azor perdicera (*Hieraaetus Fasciatus*) y afecta al trazado de la vía pecuaria Vereda de Morata de Jalón.

**QUINTO.-** De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que *"el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual"*. Y según el artículo 18 *"tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1,*



apartados a) y b), es decir, el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial (...).”

De acuerdo con la información del Documento Ambiental para la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto de “Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes”, así como de los datos obtenidos del Visor 2D de IDE Aragón, las parcelas afectadas por este proyecto reúnen las condiciones para considerarlas como suelo no urbanizable especial.

El artículo 37. Régimen del suelo no urbanizable especial del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece que “1. en el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico. Y “2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos”.

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza regulan en su artículo 77 las limitaciones de usos en el suelo no urbanizable y establece para los Suelos No Urbanizables Protegidos (S.N.U.P), que es el caso que corresponde a los Desfiladeros del Jalón, según cuadro adjunto a este artículo, las siguientes limitaciones: son usos permitidos las explotaciones agrarias y la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Serán usos autorizables los de interés público y social y será uso autorizable excepcionalmente la vivienda unifamiliar aislada.

Así mismo establece este artículo 77 “estas limitaciones de usos 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”.

**SEXTO.**- Se considera que el proyecto de “Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes” puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR MAYORÍA, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al el proyecto de “Acondicionamiento de la Carretera A-2302. Tramo: Travesía de Chodes”, que se llevará a cabo en este municipio.

**SEGUNDO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

\* \* \*

**4. ZUERA: CONSULTAS PREVIAS PARA DETERMINAR LA NECESIDAD O NO DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE PLANTA FOTOVOLTAICA “ZUERA III”. CPU 2018/5.**

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 3 de enero de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera, a instancia de Cogeneración del Ebro, 1, S.L.

**SEGUNDO.-** El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en la Declaración Ambiental del proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, que incluía, introducción, descripción general del proyecto, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio, identificación y evaluación de impactos, medidas preventivas y correctoras, procedimientos de control y vigilancia y planos. La memoria fue realizada en 9 de noviembre de 2017.

**TERCERO.-** El proyecto de ampliación de la planta fotovoltaica se localiza en las parcelas 2 y 3 del polígono 16 y las parcelas 96 y 2 del polígono 15, todas pertenecientes al término municipal de Zuera, Zaragoza.

El presente proyecto consiste en la ampliación de las instalaciones existentes denominadas Zuera Solar y Zuera Solar II, de 9 y 9,9 MW de potencia respectivamente.

Se instalarán también 9 inversores de 1.000 kW en el interior de sendos edificios prefabricados de hormigón así como 9 centros de transformación 0,4/15 kV de 1.250 kVAs de potencia, que se ubicarán anexos a los edificios de inversores.

Se ejecutará una red de media tensión en 15 kV, y en forma de anillo, que interconectará los 9 centros de transformación con la subestación. Esta red de media tensión discurrirá soterrada en todo su recorrido.

La subestación transformadora se ubicará en la parcela 2 del polígono 15 del término municipal de Zuera, anexa a la subestación existente que se utiliza para la evacuación de la energía producida por las instalaciones fotovoltaicas existentes Zuera Solar y Zuera Solar II. Se aprovechará el edificio de control para alojar las celdas de media tensión y los electos de protección eléctrica.

La evacuación de la energía hasta la SET Campillo se realizará mediante el uso compartido de la línea de evacuación existente y que actualmente transporta la energía generada por la instalación Zuera Solar.

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

**SEGUNDO.-** El objeto del proyecto es un estudio de impacto ambiental del proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

**TERCERO.-** El municipio de Zuera cuenta con un Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza según acuerdo de fecha 22 de julio de 2014.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en Suelo Urbano No Urbanizable Especial.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) No obstante, de acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón el proyecto se sitúa dentro del área crítica del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni).

**QUINTO.-** El presente proyecto consiste en la ampliación de las instalaciones existentes denominadas Zuera Solar y Zuera Solar II, de 9 y 9,9 MW de potencia respectivamente.

Se instalarán también 9 inversores de 1.000 kW en el interior de sendos edificios prefabricados de hormigón así como 9 centros de transformación 0,4/15 kV de 1.250 kVAs de potencia, que se ubicarán anexos a los edificios de inversores.

Se ejecutará una red de media tensión en 15 kV, y en forma de anillo, que interconectará los 9 centros de transformación con la subestación. Esta red de media tensión discurrirá soterrada en todo su recorrido.

La subestación transformadora se ubicará en la parcela 2 del polígono 15 del término municipal de Zuera, anexa a la subestación existente que se utiliza para la evacuación de la energía producida por las instalaciones fotovoltaicas existentes Zuera Solar y Zuera Solar II. Se aprovechará el edificio de control para alojar las celdas de media tensión y los electos de protección eléctrica.

La evacuación de la energía hasta la SET Campillo se realizará mediante el uso compartido de la línea de evacuación existente y que actualmente transporta la energía generada por la instalación Zuera Solar.

**SEXTO.-** Se considera que el proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

**SEGUNDO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

\* \* \*

**5. ZUERA: CONSULTAS PREVIAS PARA DETERMINAR LA NECESIDAD O NO DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE PLANTA FOTOVOLTAICA "ZUERA III". CPU 2018/5.**

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 3 de enero de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental

simplificada, para el expediente relativo a proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera, a instancia de Cogeneración del Ebro, 1, S.L.

**SEGUNDO.-** El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en la Declaración Ambiental del proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, que incluía, introducción, descripción general del proyecto, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio, identificación y evaluación de impactos, medidas preventivas y correctoras, procedimientos de control y vigilancia y planos. La memoria fue realizada en 9 de noviembre de 2017.

**TERCERO.-** El proyecto de ampliación de la planta fotovoltaica se localiza en las parcelas 2 y 3 del polígono 16 y las parcelas 96 y 2 del polígono 15, todas pertenecientes al término municipal de Zuera, Zaragoza.

El presente proyecto consiste en la ampliación de las instalaciones existentes denominadas Zuera Solar y Zuera Solar II, de 9 y 9,9 MW de potencia respectivamente.

Se instalarán también 9 inversores de 1.000 kW en el interior de sendos edificios prefabricados de hormigón así como 9 centros de transformación 0,4/15 kV de 1.250 kVA de potencia, que se ubicarán anexos a los edificios de inversores.

Se ejecutará una red de media tensión en 15 kV, y en forma de anillo, que interconectará los 9 centros de transformación con la subestación. Esta red de media tensión discurrirá soterrada en todo su recorrido.

La subestación transformadora se ubicará en la parcela 2 del polígono 15 del término municipal de Zuera, anexa a la subestación existente que se utiliza para la evacuación de la energía producida por las instalaciones fotovoltaicas existentes Zuera Solar y Zuera Solar II. Se aprovechará el edificio de control para alojar las celdas de media tensión y los electos de protección eléctrica.

La evacuación de la energía hasta la SET Campillo se realizará mediante el uso compartido de la línea de evacuación existente y que actualmente transporta la energía generada por la instalación Zuera Solar.

**CUARTO.-** Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 18 de enero de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

**SEGUNDO.-** El objeto del proyecto es un estudio de impacto ambiental del proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

**TERCERO.-** El municipio de Zuera cuenta con un Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza según acuerdo de fecha 22 de julio de 2014.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en Suelo Urbano No Urbanizable Especial.

**CUARTO.-** Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) No obstante, de acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón el proyecto se sitúa dentro del área crítica del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni).

**QUINTO.-** El presente proyecto consiste en la ampliación de las instalaciones existentes denominadas Zuera Solar y Zuera Solar II, de 9 y 9,9 MW de potencia respectivamente.

Se instalarán también 9 inversores de 1.000 kW en el interior de sendos edificios prefabricados de hormigón así como 9 centros de transformación 0,4/15 kV de 1.250 kVAs de potencia, que se ubicarán anexos a los edificios de inversores.

Se ejecutará una red de media tensión en 15 kV, y en forma de anillo, que interconectará los 9 centros de transformación con la subestación. Esta red de media tensión discurrirá soterrada en todo su recorrido.

La subestación transformadora se ubicará en la parcela 2 del polígono 15 del término municipal de Zuera, anexa a la subestación existente que se utiliza para la evacuación de la energía producida por las instalaciones fotovoltaicas existentes Zuera Solar y Zuera Solar II. Se aprovechará el edificio de control para alojar las celdas de media tensión y los electos de protección eléctrica.

La evacuación de la energía hasta la SET Campillo se realizará mediante el uso compartido de la línea de evacuación existente y que actualmente transporta la energía generada por la instalación Zuera Solar.

**SEXTO.-** Se considera que el proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Ampliación de una planta fotovoltaica, en el término municipal de Zuera.

**SEGUNDO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen meros actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Lo que se hace público en este "Boletín Oficial de Aragón", sección de la provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, 12 de febrero de 2018. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.