SECCIÓN QUINTA

Núm. 7518

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su sesión del día 12 de noviembre de 2019, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Biota:

"PRIMERO — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Biota en cuanto al Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Biota y Malpica de Arba, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO — Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Biota respecto de los demás suelos.

TERCERO — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas relativas al Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Biota y Malpica de Arba aprobados, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

CUARTO — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Biota».

Mediante sendos escritos de fecha 9 de marzo y 3 de junio de 2021, el Ayuntamiento de Biota ha remitido nueva documentación, en la que se da cumplimiento a las cuestiones indicadas en el mencionado acuerdo del Consejo.

En virtud de ello, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su sesión del día 18 de junio de 2021, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Biota:

«PRIMERO — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Biota, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Biota.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo, así como las Normas Urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón».

Al efecto se da publicidad a las normas urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Biota, en cumplimiento del artículo 80 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, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y el art. 18 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.

Zaragoza a 25 de agosto de 2021. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Marta P. Castillo Forniés.

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap.1. Disposiciones comunes

Artículo 1. Naturaleza y finalidad del plan general.

Estas Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Biota.

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación que integra su ámbito municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes y la concreción del modelo de evolución urbana y la ocupación del territorio, todo ello según las bases recogidas en el Decreto -Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de Ley de Urbanismo de Aragón.

Las presentes normas urbanísticas respetan toda legislación referente a Ordenación del Territorio, así como directrices aprobadas en la actualidad.

Artículo 2. Ámbito

El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del término municipal de Biota.

El ámbito de afección lo forman todos los actos relativos al uso del suelo y la edificación que se pretendan realizar con carácter público o privado dentro del ámbito territorial de aplicación.

Artículo 3. Vigencia

La vigencia del Plan General será indefinida si bien el horizonte temporal de gestión es de 20 años, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y ordenanzas urbanísticas.

Artículo 4. Revisión del PGOU

1. La revisión del Plan General se llevará a cabo según las mismas reglas de documentación, tramitación, procedimiento y competencia que las establecidas en la ley para su aprobación y solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio o de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Tendrá la consideración de Revisión del Plan General cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano. Según lo establecido en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 5. Modificación del PGOU

1. Se consideran Modificaciones del Plan las alteraciones de sus determinaciones que no alcancen la categoría de Revisión tal y como se establece en el artículo anterior. Como ocurre con la revisión solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio o a de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Deberán incluir los siguientes contenidos y determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y sus efectos sobre el territorio.

b) Definición de las nuevas determinaciones con un grado de precisión análogo al modificado.

3. Las modificaciones aisladas del PGOU se llevarán a cabo mediante el procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa municipal, artículo 57 de la ley, con las especialidades del artículo 85 de la misma. Salvo las modificaciones de menor entidad que son aquellas que no afectan a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural que se regirán por lo establecido en el artículo 57.4 y 85 del TR LUA.

4. Si la modificación prevé la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo, éstos podrán tramitarse simultáneamente, pero en expediente separado.

5. Toda modificación deberá atenerse a las condiciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de Ley de Urbanismo de Aragón.

6. El Ayuntamiento llevará un control y numeración correlativa de las modificaciones del Plan General.

Artículo 6. Ejecutividad

Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva según las determinaciones del artículo 80 del TR LUA. Una vez aprobados producirá los efectos de obligatoriedad, ejecutividad, legitimación de expropiaciones y edificación en situación de fuera de ordenación que establecen los artículos 79, 80, 81 y 82 del TR LUA.

Artículo 7. Interpretación de los documentos del plan

1. La interpretación de los diversos documentos del Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Biota, siendo aplicable, en cuanto el Plan General tiene carácter reglamentario, los criterios legales interpretativos contenidos en el Código Civil.

2. En la interpretación de los documentos del Plan, prevalecerá en general los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próximo al tamaño real, es decir, el plano más preciso frente al más general.

3. En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente por razón de determinaciones.

4. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la creación

de espacios dotacionales frente a la configuración de espacios con destino a usos lucrativos, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses de la colectividad.

Artículo 8. Publicidad

1. Todos los documentos del Plan general de Ordenación Urbana y sus instrumentos de desarrollo serán públicos por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento, en las condiciones de servicio que éste establezca

2. Por tanto, el Ayuntamiento deberá contar con una copia debidamente actualizada de la aprobación definitiva del Plan, sus planes de desarrollo, estudios de detalle, licencias y todos los expedientes aprobados y/o en trámite.

Artículo 9. Consulta e informes urbanísticos

1. Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en el artículo 4 del texto refundido de la ley de suelo 2/08 y la cédula urbanística conforme a lo establecido en el artículo 27 del TR LUA.

2. Se podrán realizar consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una finca determinada. La consulta, cuando así se considere, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su análisis. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.

3. Así mismo se podrá solicitar al Ayuntamiento informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, previo pago del correspondiente derecho y adjuntando documentación suficiente para localizar el emplazamiento de la finca.

Artículo 10. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Se podrá solicitar a los servicios municipales copia de las alineaciones y rasantes que afecten a una finca determinada, ingresando en el ayuntamiento los derechos correspondientes, facilitándole el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente.

Artículo 11. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultasen disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, zonas verdes o viales, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación serán calificados como fuera de ordenación. La disconformidad con el resto de determinaciones establecidas en el Plan constituirá régimen de fuera de ordenación.

2. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí se admiten las obras de mantenimiento, de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3. De manera excepcional, se prevé un régimen de tolerancia previsto para aquellas edificaciones de carácter tradicional, típicas de la zona o territorio en la que se asientan, entendiendo que estas engloban desde almacenes destinados a cualquier uso, bordas, masías, torreones, viviendas urbanas, casa de labor rural, etc.

Se permitirá el normal desarrollo de las mismas cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, admitiéndose obras de renovación y ampliación, así como cambios de uso compatibles con el tipo de suelo en el que se emplazan, cuya finalidad no es otra que el mantenimiento y la salvaguarda del patrimonio rural tradicional de Biota, a pesar de las modificaciones introducidas en el PGOU. Todo ello se realiza en virtud del artículo 82.2 del TR LUA.

En lo que respeta al uso residencial y las edificaciones destinadas al mismo, deberá cumplir con los parámetros establecidos en artículo 155.6.

4. Para el resto de edificaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 82 “Edificios fuera de ordenación”, del Texto Refundido de la LUA.

Cap. 2. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 12. Disposiciones generales

El régimen urbanístico del suelo es el establecido en la Ley de Suelo, en la legislación urbanística autonómica y, por remisión legal, en el planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, la clasificación y la calificación, tal y como establece el artículo 10 del TR LUA.

La determinación de la situación básica de suelo urbanizado a los efectos establecidos en la Ley de Suelo 2/2008 no está condicionada, en tanto cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los mismos, por tanto, los terrenos que no se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado lo estarán en suelo rural según las determinaciones del artículo 10 citado.

Artículo 13. Clasificación y calificación de suelo

1. El presente Plan General establece la estructura general y orgánica del territorio y clasifica la totalidad de la superficie municipal, incluidos los suelos destinados a sistemas generales tal y como estable el artículo 40 del Texto refundido de la Ley urbanística.

2. El PGOU de Biota distingue tres clases de suelo, Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable, entendiendo todos ellos necesarios para la previsión de demanda y desarrollo municipal.

c) El Título V de las presentes normas establece las condiciones del Suelo Urbano, el cual está formado por las áreas integradas en la trama urbana tradicional y sus crecimientos perimetrales posteriores, formando un conjunto urbanizado y consolidado según los criterios establecidos en el artículo 12 del Texto refundido de la Ley urbanística.

d) El Título VI de las presentes normas establece las condiciones del Suelo Urbanizable, que son aquellos para los que el planeamiento prevé su posible transformación a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes. como establece el artículo 15 del TR LUA.

e) El Título VII de las presentes normas establece las condiciones del Suelo No Urbanizable, que son aquellos que el planeamiento preserva de la transformación a través de la urbanización por tener algún tipo de valor agrícola, forestal, ganadero recursos naturales o paisajísticos, valores culturales o cualquier otro valor o riesgo o por no considerarse necesarios para el crecimiento tal y como establece el artículo 16 del TR LUA.

3. La categorización es la determinación que el planeamiento realiza para caracterizar o especializar ámbitos de suelo dentro de las áreas con una misma clasificación, definiendo singularidades en su régimen. En suelo urbano las categorías son consolidado y no consolidado, en suelo urbanizable, delimitado y no delimitado y en suelo no urbanizable, genérico y especial.

4. La calificación es la determinación a través del planeamiento de un uso, global o pormenorizado, del suelo. Asignándoles unas determinaciones concretas en función de la misma.

Artículo 14. Otros instrumentos de ordenación urbanística

1. Planes parciales, cuya finalidad es establecer, en desarrollo del Plan General, la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en el caso de que no la presenten. Sus determinaciones de desarrollan en los artículos 51 y siguientes del Texto refundido de la Ley urbanística.

2. Planes especiales, podrán formularse con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial o del Plan General, según lo establecido en los artículos 61 y siguientes del TR LUA.

3. Estudios de detalle, se formulan para completar o adaptar las determinaciones en materias específicas establecidas por el Plan General o planeamiento de desarrollo. Sus determinaciones y alcance se establecen en los artículos 67 y siguientes el TR LUA.

4. Ordenanzas de edificación, regulan los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, así como actividades susceptibles de autorización en los mismos, y, en general, todas aquellas condiciones de la edificación que no sean definitorias de la edificabilidad y usos del suelo. Sus determinaciones se encuentran en el artículo 69 del Texto refundido de la Ley urbanística.

Artículo 15. Gestión urbanística

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 propuesto.

La competencia de la ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará según los criterios del Texto refundido de la Ley urbanística.

Artículo 16. Presupuestos de ejecución

1. La ejecución del planeamiento puede realizarse mediante actuaciones aisladas, a través de la obtención de la correspondiente licencia y, si procede conforme a los criterios de los artículos 131, 132 y 143 del TR LUA, la previa o simultánea aprobación de la normalización de fincas o de la realización de las obras de urbanización pendientes.

2. La ejecución del planeamiento puede llevarse a cabo también a través de actuaciones integradas, que requieren la aprobación previa y respecto a la totalidad de los terrenos de la unidad o unidades de ejecución de:

- El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- El programa del sistema de actuación correspondiente y la aprobación del proyecto de equidistribución.
- El proyecto de urbanización.

3. Es la Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, la que elige motivadamente la modalidad de gestión urbanística que considera más adecuada para las características de cada actuación concreta.

Existen cuatro modalidades de gestión de actuaciones integradas según el Texto refundido de la Ley urbanística:

- Gestión directa por expropiación: La Administración obtiene todos los terrenos de la Unidad o Unidades de Ejecución y realiza la ejecución material del planeamiento.
- Gestión directa por cooperación: La Administración ejecuta las obras de urbanización de la Unidad o Unidades de Ejecución completas posteriormente a la aportación de la cesión obligatoria por parte de los propietarios, y los titulares de derecho abonarán cuotas para sufragar los gastos de urbanización.
- Gestión indirecta por compensación: Los propietarios, previa aprobación del programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria y ejecutan a su costa la urbanización conforme a planeamiento.
- Gestión indirecta por urbanizador: El urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

4. En los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística podrán tramitarse simultáneamente o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas.

Artículo 17. Unidad de ejecución

La unidad de ejecución es la delimitación de suelo establecida por el planeamiento general, parcial o especial o por los programas de urbanización o compensación, que permite el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie. En suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuas.

Artículo 18. Aprovechamiento

El aprovechamiento urbanístico permite garantizar la equidistribución en las actuaciones de urbanización, corrigiendo las diferencias entre usos y tipologías edificatorias, así como de la aptitud de los suelos a desarrollar. Esto se realiza a través de los llamados coeficientes de homogeneización, artículo 126 del TR LUA, que deberán estar lo más justificados posibles a las condiciones reales de mercado.

Existen diferentes aprovechamientos, sus definiciones se encuentran en los artículos 124 y ss. del TR LUA:

- Aprovechamiento objetivo
- Aprovechamiento subjetivo
- Aprovechamiento medio

El artículo 127 del Texto refundido de la Ley urbanística establece las condiciones del aprovechamiento en suelo urbano, determinando que:

- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada

históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

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

El artículo 128 del Texto refundido de la Ley urbanística establece las condiciones del aprovechamiento en suelo urbanizable, determinando que:

- En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

Artículo 19. Reparcelación

1. La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su posterior división ajustada al planeamiento, distribuyendo justamente los beneficios y cargas de la actividad urbanística y localizando el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, concretando también en lugar de las parcelas cuyo aprovechamiento corresponde al municipio, en su caso.

2. La reparcelación puede ser voluntaria o forzosa.

3. Su contenido, efectos, documentación y características se encuentran en los artículos 140 y siguientes del texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 20. Parcelaciones rústicas y urbanísticas.

1. Es 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. Es parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga lugar para fines vinculados a la explotación agraria de la tierra.

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

4. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficies inferiores a los determinados en el planeamiento y en la normativa sectorial correspondiente salvo que se prevea la simultánea agrupación a fincas colindantes, según lo indicado en el artículo 243 del TR LUA.

5. En el suelo no urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo, exceptuando de esta declaración los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 21. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento, incluyen una o varias unidades de ejecución completas o la ejecución directa de sistemas generales. Artículo 137 TR LUA.

Artículo 22. Cargas de urbanización

Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en el artículo 139 del TR LUA. En la gestión indirecta por urbanizador se añaden los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador.

Las cargas de urbanización de distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Cap. 3. Licencias y disposiciones sobre la edificación y usos del suelo

Artículo 23. Efectos de la aprobación del PGOU sobre la edificación y los suelos

1. La aprobación del plan implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que se establecen, definido en dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. Se someterá a lo establecido en el artículo 217 del Texto Refundido de la ley urbanística.

3. 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, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. Las obras que se pueden realizar sobre ellos se definen en el artículo 82 del TR LUA.

4. Sobre las edificaciones e instalaciones que se ajusten al planeamiento, podrán realizarse las obras descritas en los títulos V, VI y VII del presente plan.

5. Podrán autorizarse, en cualquier clase de suelo y de forma excepcional y motivada, construcciones o instalaciones de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del planeamiento y que deberán cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente con las condiciones del artículo 29.3 del TR LUA.

Artículo 24. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

1. Quedan sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo, tales como parcelaciones urbanísticas, movimiento de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, toda modificación de rasante de los terrenos y actividad, uso o instalación (en función de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación) que modifique la preexistente. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación. Esta enumeración no es limitativa y por tanto el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes a las descritas, siempre conforme con la Legislación de Régimen Local.

2. También están sometidos a licencia los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las concesiones o autorizaciones que deba otorgar el titular del dominio.

3. También están sometidos a licencia urbanística la ubicación de casas prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes.

4. Las licencias se otorgan resolviendo tanto la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse en caso de ocupación ilegal del dominio público.

5. De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2. y 21.1. de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

6. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

7. El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

8. Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

9. El procedimiento de solicitud es el definido en el artículo 238 del TR LUA y por el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25. Declaración responsable en materia de urbanismo

1. Según establece el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple con:

- Los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo siguientes:

• 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. (en función de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación)

• 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.

- Que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos

- Que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración

2. La documentación que deberá contener el documento de declaración responsable será la establecida en el artículo 227 del TR LUA y en la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Se deberá entregar memoria y presupuesto con las actuaciones a realizar y justificación del cumplimiento de la normativa en vigor y planos que definan la actuación.

4. En el caso en que la obra requiera colocación de andamios, la solicitud deberá acompañarse de los medios y estudio de seguridad y salud adecuados.

Artículo 26. Comunicación previa en materia de urbanismo

1. Según establece el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, 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. La documentación que deberá contener el documento de comunicación previa será la establecida en el artículo 228 del TR LUA y en la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Se deberá entregar memoria y presupuesto con las actuaciones a realizar y justificación del cumplimiento de la normativa en vigor y planos que definan la actuación.

4. Cuando se considere que las obras comunicadas no se ajustan al procedimiento de comunicación previa el Ayuntamiento se lo notificará al interesado.

Artículo 27. Clases de licencias

1. Existen los siguientes tipos de licencias principales, aunque los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de conformidad con la normativa de régimen local:

f) Licencia ambiental de actividades clasificadas

g) Licencia de inicio de actividad

h) Licencia de apertura

i) Licencia de ocupación

j) Licencias urbanísticas

- Licencia de obras
- Licencia de obras de edificación
- Licencia de obras de urbanización
- Licencia para la edificación y urbanización simultáneas
- Licencia de parcelación urbanística

2. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de

una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

Artículo 28. Autorización administrativa para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

1. La gran variedad de tipos de instalaciones de telecomunicación utilizadas (telefonía, radiodifusión sonora, televisión, comunicaciones de la policía local, radioaficionados, emergencias...), así como las normativas sectoriales aplicables a las mismas, hacen que no puedan ser reguladas por los mismos criterios.

2. Por tanto, para tales instalaciones se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que en su artículo 34 establece que no se puede imponer de forma genérica la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación y, por tanto:

a) Para 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. Dicha ley suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

• que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

• que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.

• que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

• que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

• las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas son las siguientes:

• Las licencias que sujeten a previa autorización el “ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (artículo 3.1)

• Las licencias que autorizan “los cambios de titularidad de actividades comerciales y de servicios” incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (artículo 3.2)

• Las licencias para la “realización de obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2. de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación” siendo éstas:

• Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).

• Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artística.

• Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

La eliminación de las licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización.

b) Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 750 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), 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.

3. Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables. 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.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

5. En lo que se refiere a las licencias de obras, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición adicional tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999 , de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que determina que las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según proyecto o una memoria técnica suscrita por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o la memoria técnica.

6. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por dicha ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

8. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

9. Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31. 1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso,

reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

10. Además, las normas que se dicten por las correspondientes Administraciones, deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en dicha Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

11. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

12. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de la misma Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Industria, Energía y Turismo el inicio del procedimiento establecido en el párrafo anterior. En estos casos, antes de que el Ministerio de Industria, Energía y Turismo imponga la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial deberá realizar un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones por un plazo de 15 días hábiles.

13. En cualquier caso, estas mediadas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas. Cuando proceda, estas medidas se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

Artículo 29. Autorización administrativa para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de electricidad.

1. El suministro de energía eléctrica estará sujeto a lo establecido en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo, en la que establece, según su art. 2, que “el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general”, y según el art. 4, establece que la planificación eléctrica “será realizada por la Administración General del estado, con la participación de las Comunidades Autónomas, y las Ciudades de Ceuta y Melilla”, y que “únicamente tendrá carácter vinculante con la planificación de la red de transporte con las características técnicas que en la misma se definen”.

2. Si se produjeran afecciones en las instalaciones eléctricas, competencia de la Administración general de estado, estarán sujetas a:

- Art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.

- Art. 112 sobre coordinación con planes urbanísticos

- Art. 154 sobre variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración, del Real Decreto 1995/200, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Según estas, se establece que:

- La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase de suelo y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- Cuando existan razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica que aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte y distribución que precise de un acto de intervención municipal previo, se estará en los dispuesto en la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. El mismo procedimiento será aplicable en los casos en que existan instrumentos de ordenación territorial y urbanístico ya aprobados definitivamente, en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica conforme al apartado anterior.

- En todo caso, en lo relativo a las instalaciones de transporte cuya autorización sea competencia de la Administración General del estado, se estará a lo establecido en la disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

- A todos los efectos, las infraestructuras propias de las actividades de suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la Ley del Sector Eléctrico, tendrán la consideración de sistemas generales.

- En la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan varias el tendido de una línea ya existente, se dará audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.

- En el expediente a que se refiere el apartado anterior deberá emitir informe la Dirección general de Política Energética y Minas o el órgano autonómico que resulte competente.

- La Administración competente sobre el proyecto o plan del que se derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular d la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.

3. El artículo 15 de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, regula las repercusiones económicas y las nomas sobre las instalaciones del sistema eléctrico.

4. Respecto a las inversiones en que se tuvieran que incurrir en el proceso de urbanización, se deberá contemplar o establecido en las siguientes normas:

- El Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la redistribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.

- El Real Decreto 1048/20132, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la redistribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

- El Real Decreto 1955/200, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de energía eléctrica.

5. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de la Ley 13/2003, que regula los contratos de concesiones de obras públicas, que establecen:

- Si los procedimientos de colaboración resultaran ineficaces, y cuando se justifique por la incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general, el Estado podrá coordinar los planes de obras públicas competencia de las comunidades autónomas con los planes de obras públicas de interés general.

- La administración del Estado deberá colaborar con las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades locales a través de los mecanismos de

coordinación y cooperación legalmente establecidos, a fin de articular la planificación y construcción de las obras públicas de interés general con los planes de ordenación territorial y urbanísticos.

- Los planes y proyectos de obras públicas de competencia Estatal prevalecerán sobre cualquier instrumento de planificación u ordenación del territorio o urbanística.

- En el supuesto de que las infraestructuras y obras se construyan en terrenos no reservados por el planeamiento, prevalecerá, respecto a la ejecución del proyecto, la decisión estatal frente al planeamiento urbanístico.

- La construcción, modificación y ampliación de las obras públicas de interés general no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal.

6. En lo relativo a la seguridad de las líneas eléctricas de alta tensión, se estará a dispuestos en la legislación sectorial siguiente:

- 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-LAT01 a 09.

- 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 Complementarias ITC-RAT 01 a 09.

Artículo 30. Licencia ambiental de actividades clasificadas

Esta licencia se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, con arreglo a la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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. La citada ley hace una enunciación pormenorizada de las actividades concretas sometidas a la misma.

Artículo 31. Licencia de inicio de actividad

Esta licencia se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas, con arreglo a la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Artículo 32. Licencia de apertura

1. 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 reúnen las condiciones adecuadas 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 público, actividades recreativas o establecimientos públicos requerirá de las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Artículo 33. Licencia de ocupación

1. Se exigirá para la primera para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos que no estén sometidos a licencia ambiental de actividades clasificadas ni apertura.

La licencia de ocupación acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

2. Se distinguen las siguientes modalidades:

- La primera utilización de los edificios de nueva construcción

- Los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación

- Las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura

Artículo 34. Licencia de obras

1. Están sometidos a licencia de obras todas las actuaciones de edificación y uso del suelo y subsuelo establecidos en el artículo 226 del TR LUA, y su fin es comprobar la adecuación de lo solicitado en la licencia con la normativa urbanística.

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

- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones (en función de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación) de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- 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 prefabricada, ya sean provisionales o permanentes.

- Otros supuestos así considerados por los servicios técnicos municipales.

2. Las obras mayores requieren de proyecto técnico, que contendrá las determinaciones adecuadas a la obra de que se trate y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. La licencia de edificación, además de proyecto que garantice con el cumplimiento de la normativa aplicable debe contar con:

- Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con el planeamiento.

- Contar con el desarrollo de la urbanización suficiente de la unidad de ejecución para alcanzar la condición de solar o solicitar licencia de urbanización y edificación simultánea.

- Obtención de la licencia de actividad u otras concesiones previas necesarias.

- Justificar el cumplimiento de las cargas urbanísticas que pudiera tener la parcela.

- Proyecto técnico, en los casos necesarios, firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

- Liquidación de tributos municipales correspondientes.

4. En las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable, se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, proyecto redactado por técnico competente en caso de que sea necesario, y declaración de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la edificación. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del Suelo, la normativa urbanística y al Plan General y al resto de condiciones que para la autorización de construcciones en Suelo No Urbanizable establece la legislación.

Artículo 35. Licencia para la edificación y urbanización simultáneas

1. 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.

2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil de los terrenos suficientes para garantizar lo indicado en el apartado anterior en un plazo inferior de tres años.

Artículo 36. Características y contenido del proyecto de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo ni modificar las de planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el artículo 137 del TR LUA y los artículos del 159 al 162 del Reglamento de planeamiento de 2002.

3. Se desarrollarán en memoria descriptiva de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones. Y contendrán la documentación necesaria para garantizar la conexión con los servicios existentes, establecimiento de nuevos tramos y la calidad de los mismos:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y en general toda red de espacios libres y zonas verdes públicas, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

- Redes de distribución de agua potable y de riego.

- Red de alcantarillado para el saneamiento de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de telefonía y telecomunicaciones.

- Red de energía eléctrica y alumbrado público.

- Otras instalaciones si se considera oportuno, tales como gas u otras telecomunicaciones si son demandadas por el municipio.

- Jardinería.

4. El proyecto deberá garantizar, o en su caso, solucionar la capacidad d los servicios existentes.

5. Los proyectos de urbanización podrán ser redactados de oficio o por el promotor del planeamiento. Y su aprobación definitiva corresponderá al alcalde.

6. Podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como con el programa de compensación o urbanización.

Artículo 37. Características y contenido del proyecto de edificación

1. Los proyectos de edificación hacen referencia a toda obra sujeta a licencia urbanística que afecte a la nueva construcción, transformación o demolición de la edificación.

2. Las obras de nueva planta, tienen por objeto:

- La edificación de un solar vacante

- La ampliación de una edificación existente

- La reconstrucción de un edificio en ruinas

- La demolición y posterior realización de edificación de nueva planta

- Obras de rehabilitación o reestructuración total o parcial, tienen por objeto la restitución de la edificación a sus condiciones de habitabilidad o funcionalidad, o a la nueva funcionalidad que se pretenda otorgarle, con modificación de volumetría y de distribución interior y exterior.

Las obras de nueva planta deberán presentar proyecto técnico que defina totalmente las características de las obras, siguiendo el cumplimiento de la normativa vigente y de las características particulares definidas en estas normas para cada clase de suelo.

3. Las edificaciones existentes también pueden ser sometidas a proyectos de obras de diferentes grados de afección:

- Obras de consolidación, tiene por objeto el afianzamiento de la estructura de la edificación y el refuerzo de elementos dañados para garantizar la seguridad y el mantenimiento del uso de la misma, se pueden llevar a cabo pequeñas transformaciones de la situación original.

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio a su situación original. Podrán incluir obras de consolidación, reparación e incluso sustituciones puntuales.

- Obras de mantenimiento, tienen por objeto mantener la edificación en buenas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

- Obras de acondicionamiento, tienen por objeto mejorar o conseguir las condiciones de funcionalidad o habitabilidad de un edificio o parte del mismo, incluso con redistribución del espacio.

4. Las obras de demolición son aquellas que tienen por objeto la desaparición total o parcial de la edificación.

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento. Deberá presentarse Estudio Básico o Proyecto de Seguridad y Salud en aplicación de la legislación sobre seguridad en la construcción.

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

5. El proyecto de edificación deberá contar con:

- Justificación de la condición de solar, contando con los servicios de agua, luz, saneamiento, pavimentación y demás servicios necesarios o solicitud de licencia de urbanización y edificación simultánea.

- Encontrarse al corriente de cargas urbanísticas.

- Contar con las autorizaciones sectoriales necesarias si fuera preciso por su localización o características y de las licencias de apertura o actividad en caso necesario.

- Contar con proyecto técnico y dirección facultativa de las obras, según su naturaleza. El proyecto deberá contar con la documentación necesaria para la completa definición de la obra a realizar y contará al menos con memoria en la que se justifique el

cumplimiento de las normativas correspondientes, antecedentes de la parcela, destino de la edificación y conexión con los servicios existentes, todo ello se completará con planos que representen la edificación a realizar y las obras propuestas, pliego de condiciones, presupuesto de las obras y estudio de seguridad y salud y todos los anejos y otros informes que se soliciten por la normativa o criterio municipal.

- Hacer frente al abono de los tributos municipales.

Artículo 38. Características y contenido de los proyectos de actividad e instalaciones

El proyecto de actividad debe reconocer que el establecimiento o edificación de la que se trate cumple con las condiciones previstas en la normativa y reglamentación, tanto general, como particular de la actividad a desarrollar, tanto en diseño como en instalaciones garantizando el adecuado desarrollo de la actividad.

Deberán ir firmados por técnico competente y deberán definir el uso, la superficie implicada, la potencia, las molestias que pueden ocasionar, su peligrosidad y todos aquellos aspectos que puedan repercutir en el desarrollo de la misma y de su entorno. El proyecto debe justificar el cumplimiento de la normativa particular de cada instalación y en general de la Ley 11 /2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Artículo 39. Características y contenido del proyecto de parcelación

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. El proyecto contendrá como mínimo:

- Memoria justificada con los objetivos de la parcelación, describiendo cada finca original y fincas resultantes, debiendo hacer constar que cumplen con las condiciones del planeamiento y son aptas para su edificación según la normativa.

- Plano de situación y emplazamiento

- Plano de fincas originarias registrales, representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes en los terrenos y los usos de los mismos.

- Plano de parcelación con la clara representación de las parcelas resultantes, justificando que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 40. Concurrencia de varias licencias municipales

En los supuestos en que concurra la solicitud de dos o más licencias municipales para un mismo acto de edificación o uso del suelo, éstas podrán tramitarse en una misma instancia en la que se indicarán expresamente las licencias solicitadas.

Deberán acompañarse de la documentación necesaria para cada solicitud.

Artículo 41. Informes y audiencia al interesado

1. Presentada la solicitud y la documentación exigible para la obtención de licencia, se informará el expediente por los técnicos municipales, que propondrán la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

2. Cuando se detecte por el Ayuntamiento desajustes entre lo solicitado en la licencia y el ordenamiento jurídico que impidieran la concesión de la licencia, se comunicará al interesado otorgándole un plazo de audiencia de quince días, con el fin de que pueda alegar o presentar los documentos o justificaciones pertinentes. Trascurrido el plazo sin comparecencia se resolverá la solicitud.

3. Se procederá a la paralización de plazos para la concesión de licencias cuando sea necesaria la subsanación de deficiencias en la documentación entregada, dando a conocer el hecho al interesado y otorgándole un plazo de subsanación.

4. A su vez se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta que los técnicos municipales no comprueben la subsanación de los mismos.

La licencia caducará si la subsanación no se realiza en los plazos previstos.

Artículo 42. Transmisión de licencias

Las licencias de obras son transmisibles, debiendo el antiguo y el nuevo titular dar cuenta de ello al ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse de acta en el que ambas partes especifiquen el estado de las obras.

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

Artículo 43. Plazo de resolución y subsanación

1. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo de tres meses.

El plazo se interrumpirá si existen deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas en el plazo de diez días. Si el solicitante no lo hace se entenderá desestimada su petición.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio, siempre que estas sean conformes con el planeamiento, la normativa urbanística y se presente toda la documentación necesaria.

Artículo 44. Modificación de las licencias

Las alteraciones substanciales que pretendan introducirse en el proyecto posteriormente a su licencia o durante su ejecución material requerirán la modificación de la licencia.

Se entiende alteración substancial a aquellas que no son meras especificaciones del proyecto aprobado o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos.

Artículo 45. Caducidad y suspensión de las licencias

1. Las licencias se declararán caducadas, previo seguimiento del expediente administrativo al respecto cuando se superen los plazos descritos a continuación:

- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercen las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados por el mismo órgano que la concedió.

- Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida, éstas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma, durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.

- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras. La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

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

- La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

- Por el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación.

2. La caducidad de la licencia no se opone al derecho de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de un título habilitante de naturaleza urbanística en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y hasta que no se subsanen dichas deficiencias.

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, según el procedimiento del artículo 268 del TR LUA.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 46. Revisión de las licencias

Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente según lo establecido el título VI del TR LUA.

Artículo 47. Inspección urbanística

Los municipios y resto de administraciones y organismos públicos podrán llevar a cabo funciones inspectoras según lo especificado en los artículos 264 y ss. de TR LUA, que pasarán por la comprobación del cumplimiento de la legislación, la propuesta de adopción de medidas para el cumplimiento, la propuesta de incoación de expedientes sancionadores y la propuesta del ejercicio del derecho de retracto.

Con el fin de garantizar la protección de la legalidad, el alcalde deberá tomar las correspondientes medidas en el caso de obras o usos en ejecución o de obras terminadas disconformes con la normativa o sin título habilitante según lo determinado en el texto refundido de Ley de urbanismo, que garanticen el cumplimiento de la legalidad.

Artículo 48. Suministros

Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la obra.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Cap.4. Deber de conservación

Artículo 49. Consideraciones generales

1. Los propietarios de cualquier edificación, terreno, solar, urbanización o cartel deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística para la conservación de una escena urbana estéticamente aceptable. A tal efecto realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el 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, dimensiones equivalentes realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, según artículo 254 del TR LUA y artículo 9 del TR de la Ley de Suelo 2/2008.

3. En el caso de solares, la garantía de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. Cuando se produzca su edificación se hará en las condiciones aplicables a la normativa urbanística y al planeamiento.

Artículo 50. Órdenes de ejecución

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la conservación de la edificación, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles según las condiciones especificadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las mismas aparezcan previamente incluidas en plan alguno.

2. Salvo que existiera urgencia justificada o peligro en la demora, se dará audiencia a los interesados según en la legislación urbanística.

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

4. La orden de ejecución no exime del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de la comprobación de su adecuación.

Artículo 51. Ejecución forzosa

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la edificación forzosa o la imposición de multas coercitivas (según lo regulado en la legislación urbanística), sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 52. Declaración de ruina

Cuando alguna construcción o parte de ella se encuentre en estado ruinoso, el municipio de oficio o a instancia de parte, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario y moradores, salvo en caso de peligro inminente. Los supuestos de ruina se encuentran en los artículos 261 y ss. del TR LUA.

La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa del TR LUA.

Antes de declarar la ruina de la 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. El propietario deberá sufragar el importe hasta donde alcance el deber normal de conservación.

Los bienes incluidos en el Catálogo no podrán ser objeto de demolición, en su totalidad o en las partes protegidas en sus determinaciones.

Artículo 53. Deber del propietario de construcciones o edificaciones en ruina

El propietario de edificaciones o construcciones declaradas en ruina deberá:

- Proceder, a su elección, a la completa demolición (salvo edificios o construcciones catalogados o protegidos) o rehabilitación del mismo.

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

Cap. 5. Disciplina urbanística

Artículo 54. Obras sin licencia o que no se ajusten a la licencia

1. La Alcaldía ordenará la paralización inmediata de los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, procediendo según lo establecido en los artículos 264 a 287 del TR LUA. Las infracciones administrativas de naturaleza urbanística, además de conllevar la adopción de medidas de carácter provisional y/o adicional que procedan, deberán ser sancionadas por el órgano competente con la imposición de la multa que correspondiera según la Ley urbanística.

2. Si se efectuaran parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, la Autoridad municipal adoptará las medidas previstas el art. 247 y siguientes del TR LUA en materia de protección de la legalidad urbanística según el supuesto de que se trate, y ello sin perjuicio de sancionar la infracción urbanística atendiendo a sus características, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, del Título Quinto de la Ley Urbanística.

3. Serán responsables de las infracciones los indicados en el artículo 280 del TR LUA.

4. Si determinados actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo se inician sin licencia o exceden del contenido de la misma, y siempre que dichos actos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, el alcalde dispondrá la paralización inmediata de los mismos, y requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia o su modificación. Todo lo anterior, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador y la imposición de la sanción que corresponda. Lo mismo es de aplicación respecto a las obras terminadas sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en las mismas.

5. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones del planeamiento, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, siendo de carácter obligatorio el ejercicio de la potestad sancionadora.

6. Cuando transcurrido el plazo de dos (2) meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a la Normativa Urbanística, el Ayuntamiento procederá según lo establecido en el TR LUA.

7. La regulación del presente artículo se establece sin perjuicio de la aplicación de la totalidad de las disposiciones legales que en materia de disciplina urbanística estén dictadas o lleguen a dictarse durante el período de vigencia del Plan.

Artículo 55. Paralización de obras y usos

El incumplimiento de paralización de las obras de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados

para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

El procedimiento para la paralización de las obras se rige por lo establecido en el TR LUA.

T. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 56. Disposiciones generales

El presente Plan general determinará la asignación de usos en las diferentes zonas de suelo urbano.

El uso del suelo estará sometido a las determinaciones legales establecidas por normativas y por estas normas a la clasificación de suelo, a los usos y a las condiciones de edificación y urbanización.

Artículo 57. Compatibilidad entre usos

La compatibilidad de los usos es su capacidad para coexistir en un mismo ámbito. Existen diferentes categorías:

- Uso global: uso genérico mayoritario dentro de un ámbito de ordenación, que responde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

- Uso pormenorizado: hace referencia a las distintas tipologías que pueden diferenciarse en los usos globales.

- Uso mayoritario: el que dispone de una mayor superficie edificable en metros cuadrados de techo en una actuación urbanizadora.

- Uso característico: el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de coeficientes de homogeneización y por tanto, de la determinación del aprovechamiento.

- Uso compatible: los que el planeamiento determina que se pueden disponer conjuntamente con el mayoritario en una actuación.

- Uso preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

- Usos fuera de ordenación: usos establecidos con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren conformes con el mismo. Las obras que se pueden realizar sobre ellos se definen en el artículo 82 del TR LUA. Y consisten en que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

- Usos permitidos: son los que se ajustan al uso característico y compatible, y por tanto se permite expresamente su implantación en una actuación por el planeamiento. También los que sean temporalmente autorizados por la Administración.

- Usos prohibidos: son aquellos que no se ajustan al uso característico y compatible y por lo tanto se prohíbe su implantación en el ámbito de actuación en cuestión por el planeamiento.

- Usos tolerados: son aquellos que pueden coexistir en un ámbito, edificio o actuación con los usos permitidos, para ello puede condicionarse la licencia al cumplimiento de ciertas restricciones. Los usos tolerados tomarán como referencia para sus condiciones los usos permitidos.

Los usos tolerados estarán sometidos a las siguientes condiciones:

• A realizar reformas u obras de modificación, deberán adoptar las medidas necesarias que señale el ayuntamiento para reducir o eliminar las diferencias entre el uso tolerado y las condiciones que constituyen el uso permitido.

• Las obras de ampliación se permiten siempre que éste no sea el motivo de su situación de tolerado.

• La realización de obras no podrá incrementar la molestia, peligro, nocividad o insalubridad que supone el uso tolerado respecto al permitido.

• La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad comportará la pérdida de concesión de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo dicha actividad.

Artículo 58. Situación de los usos

1. Cuando en un mismo edificio coexistan varios usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de uso.

2. En general no se permite situar en plantas inferiores a la baja ninguna actividad que no sea complementaria o vinculada al uso global del edificio o del local de planta baja, si lo hubiera, excluyendo el uso de estacionamiento y trastero.

3. Hay que tener en cuenta que la condición de compatibilidad o incompatibilidad de los usos puede estar determinada a su ubicación dentro del edificio, manzana o parcela, es decir puede permitirse un uso en planta baja y no en superiores, puede permitirse un uso en un edificio exento y no entre medianeras, etc.… la presente normativa deberá establecer dichas condiciones.

Artículo 59. Limitaciones de los usos

1. Se prohíbe todo uso distinto del de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en planta inferior al 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 que lo impida.

3. De entre las actividades clasificadas peligrosas, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible, que cumpliendo con la normativa técnica específica y tomando las precauciones necesarias, se instalen con carácter accesorio a otra actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas se admitirán en suelo urbano en función de las determinaciones de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón vigente.

4. Se limitan los usos del suelo en las zonas inundables, adoptando los criterios establecidos en el art. 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulica:

"Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán 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 la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto."

Artículo 60. Clasificación de usos

- USO RESIDENCIAL
  - Unifamiliar
  - Colectivo
  - Turístico
- USO INDUSTRIAL
  - Productivo Agrario
  - Productivo Ganadero
  - Productivo Talleres artesanales
  - Productivo Industria ligera
  - Almacén
  - Otras industrias
- USO TERCIARIO
  - Comercial
  - Hotelero
  - Oficinas
  - Recreativo
- USO DOTACIONAL
  - Equipamiento docente
  - Equipamiento social
  - Equipamiento deportivo
  - Equipamiento polivalente
  - Zonas verdes y espacios libres (plazas,…)
  - Viario e infraestructuras

Cuando en un mismo edificio convivan varios usos cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones propias de su uso. Para las condiciones de la edificación o instalación se tendrá en cuenta las del uso mayoritario del mismo.

Solo podrá autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actuaciones que por las propias características de su uso o, por el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias, resultaren inocuas según las condiciones establecidas por la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Cap. 1. Uso Residencial

Artículo 61. Definición y clases

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

Se considera uso residencial aun cuando existan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- Residencial unifamiliar: formado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinadas a una única familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente, y no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

- Residencial colectivo: Se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las mismas.

- Residencial turístico: Aquel, que siendo de cualquiera de los dos tipos anteriores, no conforman viviendas habituales, sino urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

- Residencial vivienda rural tradicional, que a su vez se incluyen las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural.

Dentro de las dos primeras categorías, pueden crearse viviendas de protección pública, que son las sometidas a un régimen concreto de protección por la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. Se atenderá a la adecuación de las viviendas a las características propias del modo de vida rural, en cualquiera de los casos, de manera que las tipologías propuestas no sean ajenas al modo de vida representativo del municipio. Atendiendo a sus necesidades, se

4. Las viviendas podrán incluir en sus diseños:

- Materiales tradicionales (sillería, en sillarejo o mampostería), fachadas enfoscadas o revocadas o de ladrillo cara vista.

- Elementos típicos de la zona como chimeneas con revestimiento de ladrillo, elementos decorativos como blasones, elementos de forja, etc…

- Cubierta de tejas a dos aguas, color ocre, con aleros tipo madera.

- En la composición de las fachadas destacará, en la medida de lo posible, el macizo sobre el hueco, sin disposición simétrica.

Artículo 62. Programa de la vivienda

1. La vivienda mínima contendrá una cocina, una estancia-comedor, pudiendo localizarse estos tres espacios en uno solo (cocina-estancia), un dormitorio doble o principal y un aseo completo con lavabo, inodoro y ducha. Siempre bajo el cumplimiento de normativas y ordenanzas que incidan en la materia y tengan carácter más restrictivo. También podrán realizarse apartamentos-estudio individuales de una sola estancia y baño completo. La superficie mínima es de 35,00 m^2 y el volumen de 80 m^3, sin incluir las terrazas o miradores.

2. Las diferentes estancias deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

• *Cocina*	*6,00 m²*
• *Estancia- comedor*	
Vivienda 1 dormitorio	14,00 m²
Vivienda 2 dormitorios	16,00 m²
Vivienda 3 o más dormitorios	18,00 m²
• Cocina- estancia	
Vivienda 1 dormitorio	18,00 m²
Vivienda 2 dormitorios	20,00 m²
Vivienda 3 o más dormitorios	24,00 m²
• Dormitorio doble	10,00 m²
• Dormitorio sencillo	6,00 m²
• Cuarto principal	3,00 m²
• Aseo secundario	1,50 m²

3. La cocina tendrá una anchura mínima de 1,80 metros. En todas las habitaciones de menos de 10,00 m² podrá inscribirse una circunferencia mínima de 2,00 metros y en las de 10,00 m² o superior, una de 2,50 metros. En la estancia principal deberá inscribirse una circunferencia mínima de 3,00 metros.

4. Salvo en apartamentos-estudios de una sola estancia, cada estancia será independiente, a los aseos no se accederá directamente desde la cocina o estancia y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Excepto en viviendas de un solo dormitorio, existirá siempre un aseo al que no haya que acceder desde ninguna otra habitación.

5. La anchura mínima de los pasillos es de 0,90 metros pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 0,80 metros siempre que no excedan una la longitud de 40 cm.

6. Salvo si existiese tendedero común o el tendido pueda hacerse a patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie suficiente de tendido de ropa, que no sea visible desde el espacio público.

7. La altura libre para todo uso vivienda será de 2,50 metros medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos totalmente acabados. En vestíbulos, pasillos y aseos la altura libre podrá reducirse a los 2,25 metros, así como en zonas parciales del resto de estancias que no superen el 30% de la superficie de la misma.

8. En edificios o espacios abuhardillados, a efectos de cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, serán las superficies que presenten una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 63. Vivienda exterior

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiendo por tal aquella que satisfaga las siguientes condiciones de higiene y seguridad.

- Condiciones de higiene: todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a 3 metros de fachada sobre vial, plaza o espacio libre público o un patio privado abierto a espacio público con abertura mínima de 6 metros y en el que pueda inscribirse un circulo de dos tercios de la altura de la edificación, con un mínimo de 9,00 metros.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso a nivel inferior al del terreno, salvo que se trate de estancias distintas de la principal en viviendas unifamiliares y que cumplan con las restantes condiciones de calidad e higiene.

- Seguridad: deberá cumplir todas las condiciones que establezca la legislación sobre seguridad en caso de incendio y acceso a bomberos.

Artículo 64. Condiciones en obras de rehabilitación

1. En obras de rehabilitación de edificaciones existentes, el Municipio podrá flexibilizar las normas descritas ante la imposibilidad motivada de cumplimiento de alguna o algunas de ellas por las características constructivas de la preexistencia.

2. La altura libre podrá reducirse a 2,20 metros en zonas concretas que no supongan más del 30% de la superficie de la superficie total del ámbito.

Cap. 2. Uso Industrial

Artículo 65. Definición y clases

1. El uso industrial es aquel que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso productivo: comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

• Uso productivo de carácter agrícola: corresponde a los usos que conllevan la explotación de los recursos agrícolas o forestales y las actividades ligadas a dicha explotación. En suelo urbano deberán tener carácter inocuo, salvo en los ámbitos que se determine como uso característico y siempre bajo el régimen de la legislación ambiental, deberá cumplir con emisiones acústicas no superiores a 30 dBA y superficie construida no superior a 500 m^2 y potencia instalada inferior a 10 CV.

• Uso productivo de carácter ganadero: Corresponde a los usos ligados a la ganadería y explotaciones agropecuarias y las actividades ligadas a dicha explotación. (Se diferencian tipos según por el número de cabezas, atendiendo a la legislación de referencia del Gobierno de Aragón. Decreto 94/2009, de Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas modificado por la Orden de 13 de febrero de 2015).

• Se incluyen, en los usos productivos, las explotaciones domésticas y los núcleos zoológicos, aunque su uso es limitado Tienen consideración de explotaciones domésticas aquellas que no sobrepasan el número de cabezas que se establece a continuación, conforme el Decreto 94/2009, de Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas modificado por la Orden de 13 de febrero de 2015, y que se destinen a cubrir únicamente el autoconsumo o el uso familiar de la casa.

ESPECIE ANIMAL	LÍMITE MÁXIMO (nª de cabezas)
Ovino/caprino	4
Vacuno/Bovino	2
Vacas	3
Mixta (vacas + terneros)	2
Terneros	
Porcino	
Cebo	3
Ciclo cerrado	-
Producción lechones	-
Los centros de concentración de lechones (issowean), en todo caso serán considerados Explotación Productiva o Industrial.	
Conejos	
Reproductoras	10
Aves	
Puesta	20
Carne	20
Équidos	2
Colmenas	-
Perros (cría o guarda. Perros mayores de 3 meses)	2
Animales peletería	-
Otras especies	2

Estas explotaciones no estarán sujetas a licencia ambiental de actividad clasificada, ni a las distancias y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009. No obstante, deberán cumplir las normas urbanísticas e higiénico-sanitarias que le son de aplicación. Además, estarán sujetas al siguiente procedimiento para su tramitación:

a) Presentará instancia de solicitud de autorización, en la que se describan las características detalladas de la explotación (tipo de explotación, número de cabezas, características de la instalación, etc.).

b) Deberá realizarse un trámite de información pública por plazo de diez días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, con notificación personal a los propietarios.

c) Deberá emitirse informe por los Servicios Oficiales Veterinarios y por el Jefe Local de Sanidad.

• Para el establecimiento de núcleos zoológicos de cualquier tipo es necesaria licencia municipal de apertura y permiso de núcleo zoológico otorgado por el Servicio Provincial de Agricultura y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, disponer de los requisitos que exige la propia reglamentación, tener en perfectas condiciones higiénico sanitarias tanto el establecimiento como los animales destinados a la venta y tomar las medidas para la posible eliminación de cadáveres y despojos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones, tanto si su emplazamiento se encuentra situado en suelo urbano como en suelo no urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las instalaciones no deben representar ningún tipo de molestias a las viviendas más cercanas o fincas y parcelas colindantes.

b) Dispondrán de las construcciones, instalaciones y equipos que faciliten y proporcionen un ambiente higiénico adecuado y las necesarias acciones zoosanitarias.

c) Disponer de facilidad para la eliminación de excrementos y de aguas residuales, de manera que no comporten peligro para la salud pública ni ningún tipo de molestia.

d) Disponer de los medios para efectuar la limpieza y desinfección de los materiales y los utensilios que puedan estar en contacto con los animales y, si es preciso, de los vehículos utilizados para transportarlos.

e) Disponer de medios para destruir y eliminar higiénicamente cadáveres de animales y materias capaces de retener u propagar gérmenes.

f) Disponer de instalaciones que permitan a cada animal tener unas condiciones aceptables de acuerdo con su naturaleza.

• Uso productivo Talleres artesanales: Los que tienen por finalidad la elaboración, transformación, reparación, tratamiento o distribución de productos o a la práctica de artes u oficios. En suelo urbano deberán tener carácter inocuo, salvo en los ámbitos que se determine como uso característico y siempre bajo el régimen de la legislación ambiental, deberá cumplir con emisiones acústicas no superiores a 30 dBA y superficie construida no superior a 300 m^2 y potencia instalada inferior a 10 CV.

• Uso productivo Industria ligera: Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos cuyas características no impiden un emplazamiento próximo a zonas residenciales. En suelo urbano y su zona próxima deberá ser una actividad no clasificada o clasificada siempre que las no suponga emisiones acústicas superiores a 60 dBA.

- Uso almacenaje: comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. En suelo urbano salvo en los ámbitos que se determine como uso industrial como característico y siempre bajo el régimen de la legislación ambiental, deberá cumplir no producirán emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo, en una superficie no superior a 500 m^2.

- Otras industrias: comprende los usos de industria en cualquiera de sus clases incluyendo la peligrosa, en cualquier caso, dado que no se prevé la clasificación de suelo urbano industrial, en caso de implantación se realizarían como edificación aislada, con el cumplimiento de la normativa correspondiente a la actividad y clase de suelo.

Cap. 3. Uso terciario

Artículo 66. Definición y clases

1. Comprende las actividades destinadas al turismo, el comercio, el ocio o la prestación de servicios.

3. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso comercial: Recoge todas aquellas actividades que tengan por objeto poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios a particulares o empresas en sede estable. Se puede distinguir entre local comercial y grandes superficies comerciales.

- Hotelero: Comprende las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas, incluyendo casas rurales y campamentos de turismo juvenil, escolar y similar.

- Oficinas: Comprende los usos destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a empresas bien a particulares. Se incluyen en esta categoría las actividades de oficina en despachos profesionales realizados en la vivienda del titular.

- Recreativo: comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, incluyendo bares, cafeterías, salas de espectáculos y similares.

- Garaje y aparcamiento: Espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

Artículo 67. Condiciones del uso comercial

1. Para cualquier nueva edificación, acondicionamiento o reestructuración de un local comercial, así como de cualquier obra a realizar en los mismos.

2. La superficie de venta no será inferior de 4,00 m^2, considerando ésta como todo espacio útil accesible por el público donde se lleva a cabo la transmisión o la selección y acceso a los productos.

3. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y se cumplirán las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección propias de las normativas correspondientes.

4. Todo local comercial contará con un acceso peatonal directo desde la vía pública.

5. Los locales destinados a comercio dispondrán de un retrete y lavabo en locales de hasta 100 m^2 de superficie y hasta 200 m^2 y por cada fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

Artículo 68. Condiciones del uso hotelero

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por la reglamentación sectorial en vigor.

2. Si en el mismo establecimiento existen otros usos deberán tenerse en cuenta las condiciones de los mismo, en el caso de cafeterías o bares, la disposición de aseos suficientes según uso.

3. Deberá disponer en misma parcela de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m^2 útiles de uso hospedaje, el que resultase mayor, salvo lo dispuesto en las normas de cada zona o imposibilidad justificada y aceptada por los técnicos municipales.

Artículo 69. Condiciones del uso oficinas

1. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m^2 en un volumen mínimo de 5 m^3.

2. Todos los accesos y pasillos de oficinas a los que tenga acceso el público tendrán una anchura mínima de 1 metro, siempre justificando el cumplimiento del resto de normativa de aplicación.

3. Los locales destinados a oficina dispondrán de un retrete y lavabo en locales de hasta 100 m2 de superficie y hasta 200 m^2 y por cada fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

Artículo 70. Condiciones del uso recreativo

1. Todo local de uso recreativo contará con un acceso peatonal directo desde la vía pública en planta baja. Dicho local no podrá servir de paso ni comunicar con ninguna vivienda.

2. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y se cumplirán las condiciones de accesibilidad, seguridad y protección propias de las normativas correspondientes.

3. En establecimientos superiores a 100 m^2 será necesaria la dotación de espacios de carga y descarga o un espacio privado de maniobra, que garantice la circulación del resto de usuarios. Si el municipio lo considera adecuado puede solicitar un estudio de movilidad y tráfico para buscar alternativas satisfactorias.

4. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de dos aseos separados por sexos y compuestos por retrete y lavabo, en locales de superficie igual o menor de 200 m^2, ampliando una unidad de cada sexo por cada 150 m^2 extra o fracción hasta los 500 m^2 de local. En grandes superficies se justificará la dotación en función de sus características. En cualquier caso, requerirán de espacio interpuesto entre la zona de inodoro y la zona comercial, en la que podrá situarse el lavabo.

Cap. 4. Uso dotacional

Artículo 71. Definición y clases

1. Comprende las actividades integradas en redes o sistemas destinados a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como para regulación administrativa, educación, cultura, salud, asistencia y bienestar social.

2. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamiento docente: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
- Equipamiento social: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas, también incluye la salvaguarda, seguridad y salubridad de las personas y bienes.
- Equipamiento deportivo: Comprende las actividades destinadas al deporte en locales y edificios concretos.
- Equipamiento Polivalente: Comprende cualquiera de los usos señalados como equipamiento en los apartados anteriores.
- Zonas verdes y espacios libres: Comprende las plazas, parque, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, destinadas a la estancia, el paseo y la convivencia ciudadana en general.
- Viario e infraestructuras: Comprende las infraestructuras de conexión urbana e interurbana, tales como viarios, carreteras, ferrocarriles, caminos e infraestructuras para el transporte individual y colectivo.

Artículo 72. Condiciones de los equipamientos

1. En las parcelas destinadas a equipamientos, además del uso determinado, podrá localizarse cualquier otro complementario que contribuya con los fines dotacionales previstos, siempre respetando las presentes Normas urbanísticas, con excepción del uso vivienda que solo podrá existirla vivienda de quien custodie la instalación.

2. Se podrá modificar el destino de los terrenos reservados para equipamiento docente, social y deportivo, aun cuando las reservas las estableciese el plan general, siempre que sea para establecer otros equipamientos de las citadas categorías o para la fijación de equipamiento polivalente o ampliación de zonas libres o verdes. Deberá aprobarlo el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación del Alcalde y posterior información pública como establece el artículo 87 del TR LUA.

Artículo 73. Condiciones especiales para uso terciario y de equipamiento

1. Tanto las actividades terciarias como los equipamientos se admitirán, en general, en cualquier clase de suelo urbano, condicionadas a las determinaciones de cada zona y salvo las exclusiones expresas que se establezcan. Está 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 admisión estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas relativas al acceso, uso e incidencia en el medio urbano y el tráfico.

2. 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 determinaciones:

- Tamaño mínimo de parcela 250 m^2.
- Retranqueo mínimo sobre rasante de 3 metros a vía pública y 2 metros en el resto de linderos.
- Se permitirá una ocupación de hasta 50% en cualquiera de sus plantas.
- La edificabilidad total será de $2m^2/m^2$ de superficie neta de parcela o bien la correspondiente a su zonificación.
- La altura permitirá vendrá condicionada por su zonificación.

Para que pueda acogerse a esta regulación, se requerirá la previa redacción de un estudio de detalle de la manzana en que se ubique la edificación.

3. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento fueran incompatibles con las condiciones establecidas por la norma zonal en que se localicen, podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle de la zona. El Estudio de Detalle únicamente podrá tener como contenido el previsto por la Ley de Urbanismo.

T. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 74. Disposiciones generales

Todas las obras de edificación a realizar en el Municipio se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general que le sean de aplicación, las que se fijan en la presentas Normas y, en su caso, las Ordenanzas desarrolladas en el planeamiento derivado.

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc).

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este título, el Ayuntamiento podrá conceder, previa justificación bastante, exenciones razonadas al cumplimiento de la misma.

Cap. 1. Dimensiones y forma

Artículo 75. Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada a su clasificación y calificación urbanística y sometida al título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente que ha de sujetarse a estas Normas, y las específicas de cada zona en su caso que ha de someterse a las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 76. Condiciones de las parcelas

1. Regulan las condiciones que tiene que cumplir una parcela para poder ser edificada.

2. En el desarrollo del presente plan se consideran como dimensión de las parcelas y terrenos los que les atribuye la cartografía catastral. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección ante los organismos competentes.

3. La parcela es cada una de las unidades físicas en que se divide el terreno, constituyendo predios independientes.

4. Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela, y sometida a unos criterios de edificabilidad y resto de condiciones urbanísticas.

5. La segregación de fincas en que existiera una edificación, deberá indicar la parte de edificabilidad que le corresponda según planeamiento ya consumida por las construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad ya estuviera consumida, se podrá segregar haciendo constar en anotación registral que la finca segregada no es edificable y solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 77. Conceptos relacionados con las parcelas

1. Se denomina parcela indivisible a aquellas parcelas edificables, cuando ya se haya edificado la superficie correspondiente a toda la superficie de suelo, o cuando, aun no agotada la edificabilidad, se haya edificado una superficie de suelo tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades del artículo anterior.

2. Los linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras. Según su localización denominamos:

- Lindero frontal o frente de parcela. En Suelo urbano coincide con la alineación oficial.
- Lindero posterior.
- Linderos laterales.

3. Las alineaciones oficiales son las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos. Existen:

- Línea de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con el lindero frontal, en función de estar permitidos o no los retranqueos.

- Alineación interior: Es la que señala el límite máximo de la edificación en el interior de la parcela en los lados de ésta que no estén sometidos a la alineación de fachada. En caso de edificación cerrada configura el patio de manzana interior (limitan el fondo de la edificación en planta baja o en plantas alzadas).

En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

Artículo 78. Conceptos relacionados con las edificaciones

1. Se denomina cerramiento a la cerca o valla que delimita una parcela.

2. El plano de fachada es aquel plano o planos verticales de la edificación que separan el espacio construido del no construido, conteniendo todo lo edificado a excepción de los salientes o vuelos permitidos como balcones o aleros.

3. La fachada medianera es el plano vertical común con otra edificación colindante o con una parcela colindante que pudiera edificarse, aun cuando no esté materializada su edificación.

4. La línea de edificación es la intersección de las fachadas de la planta baja de una construcción con el terreno.

5. El fondo edificable es la dimensión lineal máxima que puede alcanzar o alcanza la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a línea de fachada o alineación a vial que se tome como referencia.

6. El retranqueo se define como la separación que existe entre la línea de edificación y los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos.

Artículo 79. Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir:

1. La condición de parcela mínima, que es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente.

2. Las condiciones de urbanización, que permitan que la parcela sea considerada como solar, superficie de suelo urbano apta para la edificación por estar emplazada en vía pública con encintado de aceras, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía, conexión con la red de evacuación de aguas y por tanto se encuentre integrada en malla urbana, y resto de condiciones establecidas en el artículo 14 del TR LUA. En caso de que faltasen alguno de estos servicios podría edificarse mediante el sistema de edificación y urbanización simultánea.

3. Las condiciones que el planeamiento aprobado exija para dicha parcela, según sus características y la zona en que se encuentre.

Artículo 80. Condiciones de posición de las edificaciones

1. Determinan el emplazamiento de la edificación dentro de una parcela determinada. Vienen determinadas por:

- Las alineaciones oficiales
- Los edificios colindantes
- Las rasantes

2. La posición de la edificación respecto a la alineación puede ser:

- En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento coincide con la alineación.

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

- Interior a la alineación: Cuando la edificación y su cerramiento quedan retranqueadas respecto a la alineación oficial.

3. Los edificios colindantes son las construcciones aledañas o próximas que pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

4. Son rasantes Naturales o rasantes del Terreno las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

5. La cota de referencia o de origen es la que establece el planeamiento para una alineación como origen de la medición de los criterios para medir las alturas de una edificación. Hará referencia a la alineación oficial o a la línea de edificación en función de la tipología edificatoria.

6. El área de movimiento de una edificación es el área definida en el plano horizontal dentro de cuya proyección puede situarse la edificación.

Artículo 81. Condiciones de ocupación de las edificaciones en la parcela

1. Las condiciones de ocupación precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la subterránea.

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

3. Existen varios conceptos:

- Superficie Ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, restando la superficie de patios de parcela si existen.

- Superficie Ocupable: la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Ésta puede determinarse por:

• Condiciones de posición: a través del área de movimiento de la edificación

• Condiciones de ocupación: a través del coeficiente de ocupación.

- El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie edificable de la parcela y la superficie ocupable por la misma. El coeficiente de ocupación tiene condición de máximo y, por tanto, si por condiciones de otros parámetros se concluyese una ocupación menor, ésta sería la de aplicación.

- Superficie libre de parcela: es la superficie de parcela que no se puede edificar, tras aplicar las condiciones de ocupación pertinentes.

Artículo 82. Condiciones de volumen de las edificaciones

1. La altura de la edificación se define como la dimensión vertical del mismo que sobresale sobre el terreno. Estas pueden definirse en número de plantas de la edificación o como unidad métrica medida en relación a la cota de referencia.

2. La cota de origen o de referencia para la medición de la altura de las edificaciones se considerará como la rasante de la acera o pavimento del vial en el que se localice el punto medio de la fachada de una edificación. En caso de vivienda aislada, la rasante del terreno en el punto medio de cada fachada.

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

- En calles con pendiente <3%, desde el punto medio de la línea de fachada hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

- En calles con pendiente >3%, las construcciones se realizarán de forma escalonada, con escalones no superiores a la altura de una planta. La altura medida en el plano de contacto entre escalones no superará la máxima permitida.

3. El volumen de una edificación es el cuerpo formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluidos el plano de cubierta.

Artículo 83. Condiciones de altura de las edificaciones

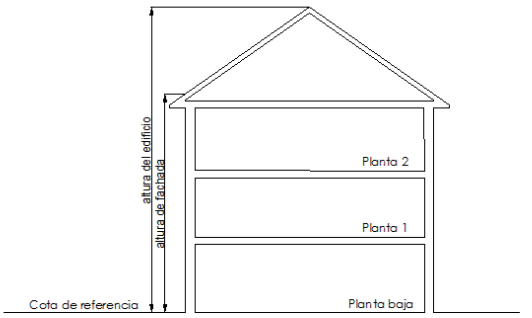
1. La altura de una edificación puede medirse según el número de plantas de la misma que queden por encima de la cota de referencia.

2. La altura de una edificación puede medirse a su vez en unidades métricas, siendo la dimensión vertical desde la cota de referencia y en función de los siguiente:

- Se considerará Altura de fachada o Altura de cornisa, a la distancia vertical medida hasta la línea de cornisa de dicha fachada, entendiéndose ésta como la línea de intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el vertical de la fachada.

En fachadas o cerramientos sobre los que no recaiga plano inclinado la altura de cornisa se tomará hasta la media de las líneas de cornisa de las fachadas que lo limitan.

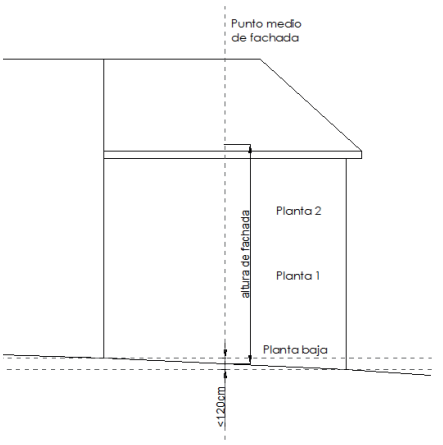
- Se considerará Altura de coronación o de Edificio, a la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



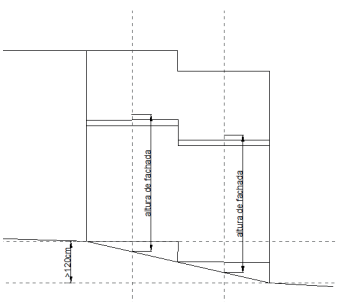
- Estas alturas deben entenderse como máximas, siempre que no se determine lo contrario, por tanto, pueden realizarse alturas inferiores, aunque el presente plan o el propio ayuntamiento por razones de imagen urbana pueden exigir el cumplimiento de la altura máxima.

3. Los criterios de medición de altura en función de las condiciones de la edificación serán los siguientes:

- Como regla general la altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera. En el caso de inexistencia de acera, desde la rasante de la calle urbanizada.

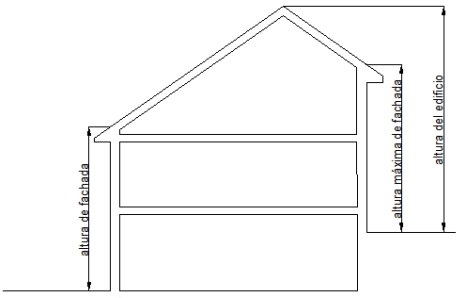


En calles en pendiente en la que diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada supere los ciento veinte centímetros (120 cm), el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle, teniendo que cumplirse la altura máxima permitida en cada uno de los escalonamientos y siendo cada uno de estos inferiores a ciento veinte centímetros (120 cm).

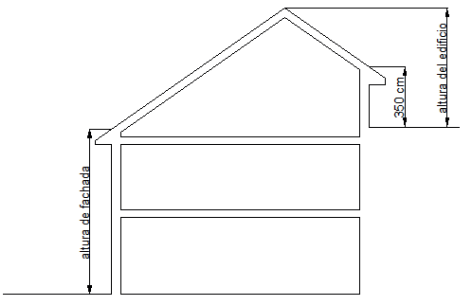


- En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se aplicará a la calle que corresponde menor altura.

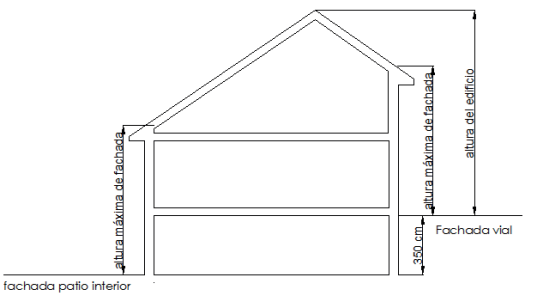
- En parcelas con fachadas opuestas sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de forma independiente para cada fachada. Se podrá prolongar el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima del edificio correspondiente a la calle de cota superior, siempre que se cumplan las limitaciones de los faldones de la cubierta.



En caso en que la diferencia de cota entre los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada de la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta centímetros (350 cm), según también los criterios de faldones que se definan en estas normas.



Este mismo criterio se seguirá en edificaciones con fachada a una sola vía y pendiente descendiente desde la fachada hacia el interior, cuando la diferencia de cota de referencia entre las fachadas sea superior a 350 cm.



4. Por encima de la altura máxima de fachada se permitirán:

- Los remates de cajas de escaleras, ascensores u otros elementos de instalaciones o de protección de terrazas (barandillas, pérgolas,…), hasta trescientos cincuenta centímetros (350 cm) por encima de la altura máxima de fachada.

- Se permitirán por encima de la altura citada en el párrafo anterior, siempre que sean necesarias para la correcta ejecución constructiva de la edificación y no sea posible situarlos por debajo de la altura citada, elementos de chimeneas de ventilación, captación de energía solar o similar.

Artículo 84. Conceptos de las edificaciones

1. Se entiende por Planta, a toda superficie horizontal de un edificio, practicable y cubierta, acondicionada de forma suficiente para poder desarrollar un uso en la misma.

- Altura de planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de planta: Es la 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.

- Cota de planta: es la distancia vertical medida desde la cota de referencia del edificio a la cota superior del forjado de la planta en cuestión.

2. Tipos de plantas según su ubicación en el edificio:

- Sótano: es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

- Semisótano: es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de ventilación e iluminación natural, 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 establecida para planta baja en el punto siguiente.

- Planta baja: es la planta de la edificación en la que la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de un metro.

- Planta piso o alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

- Entreplanta: Planta que tiene la totalidad del forjado de la misma en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de planta baja o planta de piso.

- Bajo Cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Del cómputo de superficie útil y construida de esta planta, en caso de ser ocupada, quedan excluidas las superficies de suelo que presenten una altura libre inferior a ciento cincuenta centímetros (150 cm).

3. La altura mínima libre de todas las plantas habitables será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), siendo doscientos treinta centímetros (230 cm) para el uso estacionamiento-garaje. Sin perjuicio de la imposición de alturas superiores por otras normativas de actividades.

4. El número total de plantas bajo rasante no podrá ser superior a dos (2), ni la cota de planta del sótano más profundo situarse a más de seis (6) metros de la cota de referencia de la fachada.

Artículo 85. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. Determinan la dimensión de la edificación que puede materializarse en un ámbito.

2. Se define Superficie construida como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de cada planta, incluyendo las de los cuerpos cerrados volados.

3. Quedan excluidos los soportales, patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas (salvo porciones cerradas) y la planta bajo cubierta, si no fuera a ser habitada o sólo se destina a instalaciones o depósitos del edificio.

4. Se define Superficie útil como la superficie comprendida entre los paramentos verticales de un local o vivienda y que es por tanto totalmente apta para el uso a que se destine.

Quedan excluidas las superficies con altura inferior a ciento cincuenta centímetros (150 cm).

5. Superficie edificable indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables. Puede establecerse según:

- Las determinaciones de posición, forma y volumen de la misma.

- La edificabilidad: coeficiente que indica la superficie construible máxima que puedes desarrollar una parcela, unidad de ejecución o sector, en los diferentes usos permitidos, expresado en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

6. Existen dos índices de edificabilidad:

- Edificabilidad Bruta: 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 o sector.

- Edificabilidad Neta: indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable a la superficie neta edificable. Entendiéndose superficie neta la superficie resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados a dominio y uso público.

Estos índices deben entenderse como máximos, si la aplicación de los criterios de forma, posición, volumen u otros dieran lugar a una superficie edificable menor, éste sería el de aplicación.

7. El *aprovechamiento objetivo* indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipologías características, 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 que tiene atribuido.

8. 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 podrá incorporar a su patrimonio.

9. 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.

10. 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 en uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentre 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 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 lo conforman.

Cap. 2. Higiene y calidad

Artículo 86. Condiciones de higiene y calidad

1. Son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación o rehabilitación o reestructuración total de la edificación o local. Así como en aquellas que el ayuntamiento estime su cumplimiento.

Artículo 87. Condiciones de calidad de las edificaciones

1. Los proyectos de obras se realizarán según los criterios de estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento y de recursos, de acuerdo con las normativas vigentes.

2. La ejecución de las obras se realizará basándose en las buenas prácticas constructivas.

Artículo 88. Tipos de patios de las edificaciones

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado de una edificación rodeado en todo o en parte por edificaciones que abren huecos a él, según lo siguiente:

- Patio cerrado: aquel espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de los edificios.

- Patio abierto: aquel espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores de la edificación, cuyo perímetro este rodeado por la edificación en las dos terceras partes (2/3) de su longitud, con un frente abierto en toda la altura del mismo a vía pública, espacio libre o patio de manzana y siendo el retranqueo superior a un metro y medio (1,5).

2. En función de su localización existen dos tipos de patios:

- Patio de parcela: Situado en el interior o perímetro de una edificación.

- Patio de manzana: Aquel que, en común con las parcelas colindantes, forma un espacio libre común a todas ellas.

3. Se entiende por patio mancomunado el que se constituye como tal, y así se hace constar en el registro de la Propiedad, entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de ventilación e iluminación, reduciendo la superficie necesaria para patio en cada parcela.

Artículo 89. Condiciones comunes a los patios

1. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables de cota más baja que abra huecos de ventilación e iluminación al mismo, hasta la altura de fachada que rodee el patio en más de un 50% de su perímetro.

2. En cada nivel, las fachadas de los patios podrán mantenerse en el mimo plano, salvo que se incrementen por retranqueos.

3. Se entiende por luz recta, la distancia libre delante de un hueco de iluminación o ventilación de una fachada de patio, medida perpendicularmente al plano de fachada de éste y medida en su eje. En el caso de que en la fachada opuesta al hueco hubiera voladizos, aun cuando fueran abiertos, se descontará su saliente.

4. En edificios de interés arquitectónico en que se considerara conveniente mantener su patio o fachadas del mismo, quedan excluidos del cumplimiento de dimensiones mínimas de este capítulo.

5. Los patios contarán con desagüe y con acceso que permita su limpieza.

Artículo 90. Dimensiones de los patios cerrados de parcela

La dimensión de estos patios se establecerá en función de su superficie y del radio mínimo inscribible en el mismo.

- Cuando solo ventilen a él piezas no habitables, como baños o escaleras, deberá poder inscribirse en él una circunferencia de radio mínimo la quinta parte (H/5) de la altura del patio, con unos mínimos de tres metros (3) para luces rectas y siete metros y medio cuadrados (7,5 m^2) de superficie mínima.

- Cuando ventilen a él piezas habitables, se deberá poder inscribir en él una circunferencia de radio no inferior a la tercera parte de la altura del cerramiento más bajo (H/3), con unos mínimos de tres metros (3) para luces rectas y nueve metros cuadrados (9 m^2) de superficie mínima.

- En cualquier caso, se deberá cumplir con lo establecido en el CTE o normativa aplicable.

Artículo 91. Dimensiones de los patios abiertos de parcela

La dimensión de estos patios se establecerá en función de los siguientes criterios:

- El lado abierto tendrá una longitud no inferior a un cuarto de la altura (H/4), con un mínimo de tres (3) metros.

- La profundidad del mismo, medida perpendicularmente al plano de fachada será como mínimo de dos (2) veces el lado abierto de fachada con un mínimo de un metro y medio (1,5).

- El patio deberá tener una dimensión tal que permita que se inscriba en él una circunferencia de seis (6) metros de diámetro.

- Las luces rectas de los huecos que recaigan en él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

Artículo 92. Definición de piezas, piezas habitables y locales

1. Se denomina pieza de un local, vivienda o edificio a cada recinto resultante de su división interior, mediante paramentos de suelo a techo que lo separan de las contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Se denomina pieza habitable a toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran permanencia prolongada de personas.

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

4. Se considera que una pieza es exterior cuando dispone de huecos que abran:

- A una vía pública o espacio libre público.

- A un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que le sea de aplicación, o

- A un patio que cumpla las condiciones mínimas de los artículos anteriores.

5. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias dedicada a la utilización permanente por personas, cumple que:

- Recae sobre una vía pública, calle o plaza.

- Recae sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público en el que pueda inscribirse un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro con una abertura mínima de seis (6) metros de ancho y profundidad menor que una vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

Artículo 93. Condiciones de ventilación

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local.

2. La ventilación podrá resolverse conforme a lo determinado en estas normas y en las legislaciones sectoriales aplicables. Puede ser:

- Natural: cuando se produce a través de huecos practicables a fachada o cubierta.

Los huecos de ventilación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza.

Se podrá ventilar estancias a través de galerías de fachada siempre que éstas no sean a su vez estancias y que su superficie duplique a la exigida para huecos de ventilación.

- Forzada: cuando se produce a través de medios artificiales de renovación de aire. Solo se permite la ventilación forzada en piezas como aseos, baños, despensas, cuartos de instalaciones, trasteros o garajes.

Esta deberá realizarse mediante los métodos permitidos en el Código Técnico de la edificación.

Las características, diseño y dimensionado de las piezas de las aberturas de admisión y de extracción de los sistemas de ventilación para viviendas y demás locales o estancias se atenderá a lo dispuesto en el CTE DB HS 3.

En cualquier caso, si la pieza presenta funciones productoras de gases o humos, como cocinas, deberá prever su ventilación propia a través de shunts.

Artículo 94. Condiciones de iluminación

Iluminar consiste en proveer de luz a una pieza. La iluminación puede ser:

- Natural: cuando se ilumina una estancia mediante huecos al exterior que reciben luz solar.

Los huecos de iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie mínima de 1/10 de la superficie de la pieza.

- Artificial: cuando se emplean medios artificiales de alumbrado.

Cada estancia deberá contener una iluminación artificial adecuada en función del uso y necesidades de la actividad que en ella se desarrolle.

Cap. 3. Dotación de servicios

Artículo 95. Condiciones generales de las dotaciones de los edificios.

1. Se denomina dotaciones de los edificios, al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios necesarios para su desarrollo, que garanticen el buen funcionamiento de los locales según el uso al que estén destinados.

2. Las instalaciones particulares de las edificaciones no podrán discurrir por el espacio público, salvo los elementos correspondientes a las acometidas, cuyo emplazamiento en el viario público sea exigido.

3. Se permitirá enrasar en fachada aquellas instalaciones que deban ser accesibles desde el viario público.

4. La instalación de estos servicios se deberá realizar de acuerdo a las normativas correspondientes y al Código Técnico de la Edificación.

5. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación o rehabilitación integral, así como para el acondicionamiento o reestructuración total de locales. Así como en todas aquellas obras que los técnicos municipales consideren necesarias.

6. Existen:
- Dotación de agua
- Dotación de energía
- Dotación de telecomunicación
- Evacuación
- Dotación de climatización
- Dotación de estacionamiento de vehículos

Artículo 96. Condiciones de las dotaciones de agua.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para garantizar la satisfacción de las necesidades propias del uso a que se destine.

En viviendas, la dotación mínima será de doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día.

2. Los proyectos de nuevas edificaciones deberán garantizar el caudal mínimo necesario de agua, indicando su procedencia, así como la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, 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. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

4. En aplicación de del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que requieran de captación de aguas de un cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca. A su vez, las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 97. Condiciones de las dotaciones de energía.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica correspondiente, conectada al sistema de abastecimiento municipal o a sistema adecuado de generación propio, según las condiciones de la normativa.

2. Las instalaciones y locales necesarios para estas instalaciones, deberán regirse por las normativas específicas en función del tipo de energía utilizada, el uso del edificio y características específicas de la instalación, reguladas por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, que regula el reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias.

3. Con carácter general, en las nuevas edificaciones y rehabilitaciones integrales o reformas, el tendido y las redes eléctricas serán subterráneas.

Artículo 98. Condiciones de las dotaciones de telecomunicación.

1. El Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero de 1998, sobre infraestructuras comunes a en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho reglamento, establecen las condiciones necesarias para este tipo de instalaciones.

2. Todos los edificios dentro de su ámbito de aplicación, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio, deberán contar con la instalación correspondiente según las condiciones de la normativa.

3. De acuerdo con lo establecido en la normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación acompañados de preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se

puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citad normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de toda clase de instalación de telefonía y telecomunicaciones que sea visible en las fachadas y cubiertas de los edificios catalogados. Si es preciso se retirarán las instalaciones existentes, recolocándose en localizaciones que cumplan con las condiciones establecidas para este tipo de instalaciones.

5. Se podrá exigir la retirada de la totalidad del cableado exterior y la retirada de elementos de instalaciones tales como antenas, armarios, casetas, etc. en calles, espacios libres y edificaciones, justificada por su localización en edificios, espacios libres y zonas rurales o naturales de interés histórico, paisajístico o medioambiental.

6. Los tendidos de telefonía y telecomunicaciones no podrán disponerse sobre las fachadas de los edificios, ni tenderse sobre vías o espacios libres públicos. Las partes de la red urbana o de acometidas de suministro de telefonía y telecomunicaciones que deban atravesar o situarse en las fachadas de los edificios deberán soterrarse en el acerado o embutirse en los paramentos de forma no visible.

7. Los elementos de las instalaciones, tales como rejillas, cajas de registro, contadores, armarios de instalaciones, cajas de contadores, módulos de distribución, etc. que forzosamente tengan que instalarse en la fachada de los edificios o en la vía pública, deberán diseñarse de forma que se integren en el edificio y en el paisaje urbano en cuanto a su posición, forma, dimensión, materiales y color.

Artículo 99. Condiciones de los servicios de evacuación.

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas adecuada a la normativa aplicable.

En caso de evacuación de aguas de instalaciones industriales será necesario justificar la necesidad o no de depuración particular previa de las mismas. Además, todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

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

2. Todas las piezas que dispongan de elementos que produzcan combustión u otro proceso de generación de gases, dispondrá de conductos de evacuación de los mismos para cada fuente de generación de los mismos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Se admiten las de aire acondicionado, mediante rejillas que garanticen la dispersión y situadas a más de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, sin afectar a huecos cercanos y viandantes.

Los conductos serán aislados y revestidos de forma adecuada, no discurrirán por fachadas exteriores y se elevarán al menos un (1) metro por encima de la cubierta más alta de la edificación.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

3. En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares o de asentamiento rural.

Se permitirán las soluciones mancomunadas para varios edificios de una misma parcela.

Su capacidad y características cumplirán con lo establecido en el CTE.

4. 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.

5. En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración del terreno, acequia,etc) será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el área de Control de Vertidos de la CHE. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del RDPH.

Artículo 100. Condiciones de las dotaciones de instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio de nueva planta en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de una instalación de climatización, tanto para frio como para calor, que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Se podrá emplear cualquier sistema de acondicionamiento según las normativas aplicables que garantice las condiciones fijadas en las mismas. Se recomienda que en el diseño de las mimas se busque el mayor ahorro energético.

3. La previsión de la instalación de aire acondicionado no se traducirá en la inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. En edificios existentes, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres metros (3,00 m), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 101. Condiciones de las dotaciones de instalaciones de combustibles líquidos.

1. Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

Artículo 102. Condiciones de las dotaciones de instalaciones de combustibles sólidos.

1. Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

Artículo 103. Condiciones de los servicios postales.

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 104. Condiciones de las dotaciones de estacionamientos de vehículos

1. Todos los edificios y locales de nueva planta deberán, a no ser que se establezca lo contrario por cuestión de uso o localización, disponer de estacionamiento de vehículos para sus usuarios. La dotación será en función de las necesidades de cada uso en el caso de que esté regulada, en los demás casos se adoptará una mínima de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de cualquier uso.

2. Los técnicos municipales podrán exigir el cumplimiento de esta dotación en obras que impliquen la implantación de usos o actividades en edificios o locales que no sean de nueva planta, pero prevean generar afluencia de público o tráfico.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos cuando resulte imposible o inconveniente su establecimiento por alguno de los siguientes supuestos:

- La intervención se produce en una edificación existente cuya disposición o morfología lo impiden.
- La intervención se produce en edificaciones de valor arquitectónico y el mantenimiento de sus condiciones lo impide.
- La intervención se produce en parcelas o locales cuya configuración o dimensión impide la dotación manteniendo un uso adecuado de la edificación.

4. El ancho mínimo libre de las plazas será de doscientos treinta (230) centímetros en toda la longitud y cuatrocientos cincuenta (450) de longitud para automóviles ligeros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en treinta y cinco (35) centímetros por cada pared lateral a un espacio de estacionamiento. En caso de localizarse en línea la longitud se incrementará en cincuenta (50) centímetros.

5. Todos los estacionamientos contarán con acceso exterior adecuado y suficiente en función del ancho de la calle. Sus características constructivas se realizarán conforme a la normativa vigente.

Cap. 4. Seguridad y Accesibilidad

Artículo 105. Condiciones de seguridad

1. Son las condiciones que se establecen a las edificaciones con el fin de garantizar la protección de las personas, prevenir daños personales y materiales a sus habitantes. Estas condiciones se garantizan con la aplicación de las condiciones establecidas en el Código técnico de la Edificación, que regula las condiciones generales que deben cumplir los proyectos desde constructivas y estructurales, hasta de prevención de incendios y utilización, la Ley 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su reglamento de desarrollo.

2. Cuando se trate de proyectos para los que se solicite licencia de actividad deberán garantizar las medidas suficientes que eviten riesgos en su interior y en su entorno según el Código Técnico de la Edificación y las normativas sectoriales de aplicación. En caso de que se trate de edificios industriales será de aplicación el Reglamento de Seguridad Contra incendios en los edificios industriales.

3. Cuando una instalación o edificación, a criterio municipal, no cumpla las condiciones de seguridad suficientes para sí misma o su entorno, se requerirá la actuación de las medidas oportunas que garanticen su seguridad según las medidas legales pertinentes, pudiendo incluso llegar a la declaración como fuera de ordenación, forzando el cierre del mismo.

4. Sin perjuicio de lo establecido en otras legislaciones, los edificios deberán cumplir lo siguiente:

- La forma y superficie de los espacios comunes de los edificios deberán garantizar el transporte de una camilla desde cualquier salida a la vía pública.
- Los distribuidores y corredores de acceso de acceso a viviendas o locales serán de al menos ciento veinte (120) centímetros y los portales tendrán una dimensión mínima de dos (2) metros hasta la caja de escaleras y/o ascensor. Disponiendo de iluminación suficiente y del alumbrado de emergencia necesario según la normativa aplicable.
- La instalación del uso de ascensores, montacargas y similares será objeto de licencia municipal.
- Deberá garantizarse la continuidad de los pavimentos de las zonas comunes de las edificaciones, cumpliendo los desniveles indicados en el Código técnico de la Edificación.
- Deberá garantizarse la seguridad en los desniveles de escaleras, ventanas y demás según normativa vigente.

Artículo 106. Protección frente al rayo

Se deberán cumplir las prescripciones en materia de protección frente a la acción del rayo, que se establece en el SUA 8 del Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.

Artículo 107. Protección en casos de incendios

Se deberán cumplir las prescripciones en materia de seguridad contra incendios, que se establece en establecen en el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no puede alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 108. Condiciones de Accesibilidad

1. Son las condiciones que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen.

2. Con carácter general, y para la mejora de accesibilidad de los usuarios con movilidad reducida y otras minusvalías, 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 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, además del SUA 9 sobre Accesibilidad del CTE vigente o normativa que lo sustituya.

Artículo 109. Accesos a las edificaciones

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea visible claramente de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número que le corresponde al edificio.

2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada. Además de las prescripciones contenidas en el CTE.

Artículo 110. Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130 cm) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210 cm) centímetros.

Artículo 111. Portales y 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 siguiente:

a. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Aragón.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

Artículo 112. Antepechos

Las condiciones de los antepechos de ventanas cumplirán las condiciones establecidas en el CTE DB-SUA de seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 113. Dimensiones y condiciones de las escaleras

Las condiciones específicas de las escaleras cumplirán con lo estipulado en el CTE y en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación. Se aplicará la condición más restrictiva.

Artículo 114. Aparatos elevadores

Se deberá dar cumplimiento, en todo caso, a lo dispuesto en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada. Además de las prescripciones contenidas en el CTE sobre la materia.

Además, se deberán cumplir las siguientes consideraciones:

1) Toda instalación de aparatos elevadores, montacargas, escaleras mecánicas, salvaescaleras y demás aparatos elevadores requerirán licencia municipal.

2) Deberán cumplir con toda la reglamentación técnica y las normas de seguridad específicas para su instalación.

3) En el proyecto de instalación contarán los datos técnicos del aparato, el uso al que se destina, número de plantas y viviendas a las que sirve.

4) Ningún elemento estructural del ascensor o guías se podrán anclar o fijar a paredes medianeras.

5) Será obligatorio, en los edificios de nueva construcción, que cuenten con tres o más plantas de altura, la instalación de un ascensor integrado en el interior de la edificación.

6) Su funcionamiento será permanente a cualquier hora del día.

7) Al objeto de favorecer la instalación de aparatos elevadores en edificios existentes que no disponen de espacio para ello, y favorecer la accesibilidad de todas las personas, se adoptan las siguientes medidas, flexibilizando las condiciones:

7.1) En los patios interiores de edificios existentes podrán autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque de ello resulte la reducción de superficies requeridas por las normas, hasta una superficie del 75 por ciento de la señalada, con carácter general, de las luces rectas de las piezas habitables recayentes hasta un mínimo de 2,00 metros.

Dicha medida quedará justificada en el proyecto, indicando expresamente la necesidad de recurrir a este emplazamiento sin existir otra alternativa para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.

En el caso de sobrepasar las medidas anteriormente mencionadas, por cualquiera de los límites establecidos, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación del ascensor siempre y cuando el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas, mallazos, etc…, siempre y cuando se acredite el consentimiento expreso de todos los propietarios que recaigan al patio.

7.2) A efectos de permitir la instalación de un ascensor, se podrá reducir la caja de la escalera, hasta un 10% de la anchura mínima que establece la norma básica y general, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que la instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas y personas con movilidad reducida.

Que el proyecto incorpore medidas compensatorias de adecuación o mejoras de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por los servicios técnicos municipales, como, por ejemplo, alumbrado de emergencia, instalación de extintores, etc…

Se deberá justificar que la propuesta no puede ser sustituida por otra que suponga una menor reducción de la anchura de las escaleras.

Se deberá justificar la seguridad de las personas y la posibilidad de los medios de extinción de incendios no quedan afectados por la reducción de la anchura de la escalera.

7.3) En el mismo sentido que la medida anterior, se podrán reducir las dimensiones mínimas de las cabinas de los ascensores para usuarios con sillas de ruedas, siempre que se estimen suficientes por los servicios técnicos municipales, y pueden ser utilizados por otros usuarios con movilidad reducida.

Se estará a lo dispuesto en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE y las modificaciones que resulten.

Cap. 5. Estéticas

Artículo 115. Condiciones estéticas

1. Son las que hacen referencia a la imagen de las edificaciones, sus características formales, dimensionales y constructivas cuyo fin es integrarlo en el conjunto urbano.

- En las calles principales más representativas toda nueva edificación o modificación de la misma deberá realizarse teniendo en cuenta el lugar donde se encuentra, respondiendo su diseño a las tipologías y características propias del lugar en que se encuentra, su composición, materiales y lenguaje.

- Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el ambiente en que vayan a emplazarse, primando el uso de la piedra.

- Las obras de restauración, consolidación o reparación deberán mantener la configuración general del edificio, adaptándose al entorno y a las determinaciones de la norma zonal que le corresponda, y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano.

- En caso de obras de ampliación, éstas deberán adaptarse a las condiciones edificatorias del volumen existente, manteniendo los elementos que le caracterizan.

- Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

2. El Ayuntamiento podrá exigir toda la documentación gráfica o escrita que considere oportuna para garantizar estas condiciones a la hora de solicitar licencia municipal.

Artículo 116. Condiciones de los volúmenes

1. La forma y dimensiones de las edificaciones define el volumen de las mismas. Primarán los volúmenes sencillos que se asimilen a las tipologías y dimensiones propias del ámbito en que se encuentren.

2. El volumen deberá entenderse como una unidad y, cuando existan volúmenes secundarios al principal, se organizarán de manera que no comprometan ni menoscaben el edificio principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en dimensiones a las del entorno urbano en que se inserte la nueva edificación.

Artículo 117. Condiciones de diseño de las Fachadas

1. Las obras en edificaciones existentes que presenten en su fachada elementos característicos como balcones, escudos, enrejados, arcos, artesonados, etc…deberán respetarlos y garantizar su permanencia.

2. En el caso en que se proyecten obras en una edificación junto a uno o varios edificios de interés arquitectónico, deberá adecuarse su composición a las líneas de referencia de los mismos.

3. Los medianiles de aquellas edificaciones que vayan a quedar descubiertos, aún de forma temporal, las fachadas laterales y posteriores deberán adecuar sus condiciones a su entorno y a las características de la fachada principal, evitando dañar la imagen del entorno.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vial o espacio público, deberán ser tratadas como fachada, y se podrán abrir huecos, balcones,...previo proyecto aprobado y según los plazos establecidos.

4. Para la composición de las fachadas traseras, dada su influencia sobre la percepción del núcleo y la composición del paisaje urbano, que forman parte de las edificaciones situadas en las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable de Biota, se deberán incluir soluciones que mitiguen su impacto, tales como introducir elementos vegetales, pérgolas o estructuras que se recubrirán con vegetación, etc…

5. Se evitará que las instalaciones (electricidad, telecomunicaciones, etc.) discurran por las fachadas, en caso contrario se integrarán en elementos de fachada para que no queden vistos.

6. La disposición de los huecos se realizará teniendo en cuenta la composición propia de las edificaciones existentes en el ámbito, dando al edificio un aspecto coherente con el mismo.

7. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable de la fachada y por tanto deberán estar en consonancia con él. En el caso en que se prevea uso comercial se

prohíbe la apertura de grandes huecos acristalados que puedan repercutir en la imagen del conjunto. En el caso de colocación de carteles o anuncios, si se trata de paralelos a fachada podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros, si se trata de perpendiculares a la misma tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y deberán situarse a una altura mínima de la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Estos criterios podrán restringirse por criterio municipal.

8. Las fachadas deberán realizarse al estilo general de la población, primando el uso de la piedra y su colocación tradicional. También podrán realizarse con revestimiento en piedra o en revoco y pintado en colores y texturas tradicionales de la población, dejando vistas jambas, dinteles y otros elementos significativos.

9. En caso en que no se dañe la imagen general y se trate de construcciones agrícolas o similares podrán emplearse otros materiales distintos, siempre bajo el criterio municipal.

Artículo 118. Condiciones de diseño de los cuerpos volados

1. Se entiende por cuerpo volado todo aquel elemento que sobresalga del plano de fachada, volando sobre la vía pública o espacios libres privados.

2. Los cuerpos volados serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

3. Los vuelos a patio de manzana serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

4. Se denomina balcón a los cuerpos volados abiertos.

- La cara inferior de la losa del balcón no podrá estar a menos de tres metros y medio (3,5) de la rasante de la calle.

- El vuelo máximo permitido será de sesenta y cinco (65) centímetros, reduciéndose a cuarenta (40) si el ancho de la calle es inferior a cuatro (4) metros.

- Su anchura no podrá superar en más de setenta (70) centímetros el ancho del vano.

- Se denominará balconada en el caso en que el vuelo sea común a varios vanos.

5. Se denomina terrazas a los espacios entrantes o salientes abiertos que superen las condiciones establecidas en el apartado anterior. Se permiten terrazas entrantes, salvo en la Norma Zonas R1- Casco Antiguo, con profundidad no superior a la altura entre forjados a contar desde la línea exterior del saliente de la terraza o balcón si los hubiera, y aparecerán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de las medianerías.

6. Los cuerpos volados cerrados son espacios cerrados y cubiertos que sobresalen de los planos de fachada de la edificación.

7. Se denomina alero a la parte de la cubierta de los edificios que sobresale de la fachada. Deberán ser continuos y con soluciones constructivas tradicionales. Aquellos de valor arquitectónico o estético deberán ser conservados en condiciones adecuadas.

- Deberán presentar las dimensiones constructivas que se deriven del encuentro entre cubierta y fachada.

- El vuelo máximo de los mismos dependerá de las características de la norma zonal en que se encuentre, pero en general se permiten los aleros con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros.

8. En general para todo tipo de cuerpos volados, salvo lo especificado para los balcones:

- No se permiten en alturas desde la rasante de la calle inferiores a los tres metros y medio (3,5) a cada punto de la cara inferior de la losa del vuelo.

- Si se encuentra en una calle de anchura inferior a cuatro (4) metros, el máximo será de veinticinco (25) centímetros.

- Si se encuentra en una calle de entre cuatro (4) y seis (6) metros, el máximo será de cincuenta (50) centímetros.

- Si se encuentra en una calle de anchura superior a seis (6) metros, el máximo quedará sometido a criterio municipal, garantizando la imagen de la calle y recomendándose no exceder los setenta y cinco (75) centímetros.

- Los técnicos municipales podrán adoptar medidas diferentes de manera justificada cuando así se considere según las características concretas de cada zona y edificio.

9. En edificaciones aisladas, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

10. Los cuerpos volados preexistentes acordes con la imagen, cultura y características arquitectónicas del conjunto urbano quedan exentos del cumplimiento de estas condiciones, debiéndose garantizar su conservación.

11. Las construcciones voladas que presenten en planta baja una calle o paso entre dos de ellas, por su carácter original se permite su mantenimiento, aunque se prohíbe el levantamiento de nuevos elementos de este tipo.

12. No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en Norma Zonal R1-Casco Antiguo, en el resto de zonas podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle.

Artículo 119. Condiciones de diseño de cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, salvo en la Norma Zonal R1-Casco Antiguo en la que solo se permiten inclinadas.

2. Las cubiertas inclinadas deberán resolverse en cubierta inclinada de dos o más aguas, adaptadas al volumen que cubren. Se recomienda el uso de la teja cerámica en color tradicional, evitando los tejados negros.

3. La pendiente de los faldones del tejado inclinado deberá estar entre los quince (15) y los treinta (30) grados sexagesimales. La cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 metros sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir esta condición, si fuera necesario o conveniente. Dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación.

4. Las edificaciones destinadas a usos agropecuario o industrial podrán utilizar soluciones alternativas, permitiéndose otros materiales (chapa metálica en colores discretos que no resalten con el entorno, etc.), salvo la que estén situadas en el casco urbano zonificación R1o R2, en cuyo caso sólo se admitirán los materiales tradicionales.

5. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos se proyectarán, siempre que sea posible, agrupadas y preferentemente lo más cercanas a la cumbrera para minimizar su altura e impacto visual. Los materiales de sus paramentos deberán armonizar con las fachadas del edificio.

6. La instalación de antenas, mástiles y otras instalaciones similares deberá realizarse también de forma agrupada bajo los mismos criterios. Se recomienda que se retranqueen al menos tres (3) metros de los planos de las fachadas. El elemento a instalar deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero de 1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y demás normativa sectorial vigente.

7. Se permite (según criterios de norma zonal) la apertura de huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las estancias bajo cubierta, preferentemente en el mismo plano de las mismas y de anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros a colocadas a distancia no inferior de cinto cincuenta (150) centímetros. Se prohíbe la construcción de lucanas ya que no pertenecen a las características tradicionales de las construcciones.

Artículo 120. Cerramientos y vallados

1. Los solares sin edificar podrán acondicionarse como uso público hasta su edificación o deberán cerrase con una valla o cerca de material resistente e incombustible, situada en la alineación oficial, con una altura mínima de doscientos veinte (220) centímetros y máxima de tres (3) metros, de modo que su composición se integre lo más posible en las características de la zona.

2. Las parcelas edificadas podrán vallarse si se desea con cerramientos con acabados en cerrajería, vegetales o tapias ciegas si se trata de materiales propios de fachada, siempre que armonicen con el entorno y que alcancen una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 121. Condiciones de arbolado y ajardinamiento

1. Se procurará conservar y proteger el arbolado existente en terreno público. En el caso de tener que afectar a alguno deberá intentarse se trate de los de menor edad, porte o condiciones. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

2. Los espacios públicos y privados que se encuentren ajardinados en la actualidad deberán ser conservados en buen estado.

3. Se procurará conservar el arbolado existente en terrenos privados, en el caso de que por actuaciones de edificación vaya a transformarse en mismo, se intentará la conservación de la mayor parte de ejemplares posibles, priorizando los de mayor edad y porte. El proyecto de obras deberá indicar los ejemplares afectados por el mismo.

4. Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, se recomienda se ajardinen al menos en el 50% de su superficie.

Artículo 122. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio del núcleo de población.

Cap. 6. Ambientales y ecoeficiencia energética

Artículo 123. Definición

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones con el objetivo de evitar agresiones al medio natural por emisiones de radioactividad, ruidos, vibraciones, perturbaciones eléctricas, vertidos, gases, humos u otros.

2. En las actuaciones edificatorias deberán tenerse en cuenta los criterios de disminución de ruidos, emisiones, perturbaciones y vibraciones de cualquier tipo, especialmente en aquellos usos que puedan causar mayor incidencia. Además, se valorarán en los proyectos los criterios de eficiencia energética y construcción sostenible.

3. Las actividades compatibles con otros usos que puedan suponer un riesgo natural estarán sometidas a la autorización municipal y deberán evitar producir riesgos y daños al medio natural y al entorno y deberán reducir justificadamente las cargas contaminantes que produzcan. El impacto se medirá en los límites de su parcela y en el lugar que los daños sean más aparentes.

Artículo 124. Contaminación acústica

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada (dB A), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, exceptuando el ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los siguientes límites:

TIPO DE ACTIVIDAD	NIVEL MÁXIMO SONORO (dB A)	
Residencial, hotelero, oficinas y equipamientos.	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	50
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	40
Comercial	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	60
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	50
Industria y servicios urbanos	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	65
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	50

3. En el medio ambiente interior, exceptuando el ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los siguientes límites:

TIPO DE ACTIVIDAD	NIVEL MÁXIMO SONORO (dB A)	
Hotelero, oficinas y equipamientos.	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	40
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	30
Comercial	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	45
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	35
Residencial	DIA (de 8:00 a 22:00 h)	35
	NOCHE (de 22:00 a 8:00 h)	30

Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad implique la producción de sonido no podrán superara en su interior los 80dBA.

Artículo 125. Vibraciones

No se admitirá ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos y en condiciones de uso normal de los edificios, en los lugares de observación establecidos anteriormente.

Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para conseguir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo anti vibratorios adecuados o apoyos elásticos que independicen el aparato de la estructura.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Artículo 126. Perturbaciones eléctricas y emisión de radioactividad

Las actividades que puedan generar perturbaciones eléctricas o cualquier tipo de radioactividad deberán someterse al cumplimiento de las disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 127. Emisión de gases, humos y otros contaminantes atmosféricos

1. Los gases, humos, partículas y cualquier elemento contaminante deberán ser evacuado a través de chimeneas o conductos que cumplan las condiciones necesarias, en función de su carácter. En ningún caso, la evacuación nunca se realizará de forma libre al exterior.

2. Las piezas de las viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores se dotarán de sistemas de evacuación de las mismas.

3. No se permitirá la emisión de ningún tipo de gas, humo, partícula o elemento contaminante que pueda causar daño a la salud de las personas, los animales, vegetales o bienes inmuebles, o que alteren gravosamente las condiciones de limpieza exigidas en el entorno urbano y rural.

Artículo 128. Contaminación de las aguas

1. Queda prohibido verter directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuo que cause o pueda causar con interacción de otros daños o peligros en las infraestructuras de evacuación.

2. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad del agua del cauce al que vierten, para ello la estación depuradora deberá garantizar este apartado.

3. Las prohibiciones y limitaciones de los vertidos, así como su control quedan reflejadas en el Decreto 38/2004, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a alas redes municipales de alcantarillado.

4. 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 de cuenca.

5. No se concederán nuevas licencias que no prevean de sus vertidos a las redes de alcantarillado, salvo que se trate de pluviales exclusivamente.

6. Las conexiones de las instalaciones industriales a la red contarán con arqueta de control, a poder ser en espacio público.

Artículo 129. Actuaciones ecoeficientes en la edificación

Estas determinaciones serán de aplicación en todos los suelos calificados por el PGOU con usos residenciales, terciario, industriales y dotacional, de manera que se fomenta la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables, de forma adecuada a las condiciones climáticas locales y al uso de los edificios. Se fomentará el impulso y mejora de la eficiencia energética en el medio rural, mediante el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las siguientes consideraciones:

Diseño arquitectónico

• Se incorporarán medidas de aprovechamiento pasivo, justificando su eficiencia.

• Se tendrá en cuenta la ubicación de los edificios, ya que su correcta orientación puede reducir considerablemente las cargas energéticas destinadas a calefacción o refrigeración de los espacios interiores. Para su definición, se realizará un estudio de las necesidades reales de los futuros usuarios.

• En los edificios se incorporarán conceptos de arquitectura bioclimática pasiva. En cuanto a la orientación de las fachadas, en los edificios residenciales deberán tener preferentemente orientación Sur, o en su defecto, se estudiará el asoleamiento de las fachadas según los arcos solares del CTE y la protección de los vientos, justificando la solución, en función de los usos.

• Preferentemente, en los usos residenciales, los usos vivideros se ubicarán al sur, situando la cocina al norte. Si se coloca al sur contará con protección solar.

• Se procurará en lo posible facilitar la ventilación cruzada de todas las viviendas, mediante fachadas a orientaciones contrarias sin obstáculos apreciables al viento. Su disposición y distribución interior se organizará de modo que se permita la ventilación cruzada.

• En todos los edificios, y en la medida de los posible, se adoptarán soluciones que incorporen instalaciones de captación de energía renovables, según cumplimiento del CTE. La cubierta permitirá, en todo caso, la instalación de captadores solares, facilitando el montaje y mantenimiento de la instalación.

• Deberá preverse en todos los casos la instalación de elementos de protección solar adecuados en cada orientación, de manera que todas las ventanas queden sombreadas en verano.

• Acondicionamiento de los espacios privativos de las parcelas parta mejorar las condiciones bioclimáticas.

• Los espacios comunes de cada parcela contarán en sus zonas ajardinadas con el arbolado de hoja caduca allí donde puedan provocar sombreamiento invernal sobre fachada orientadas al S (+/-30º). Se recomienda dotar a estos espacios con elementos ornamentales, fuentes de agua y otros, que contribuyan a generar humedad ambiental en verano.

• Para los edificios de nueva planta y reformas integrales, se deberán considerar y justificar en los proyectos correspondientes siete principios básicos: el aislamiento, la eliminación de puentes térmicos, control de infiltraciones, ventilación mecánica con recuperación de calor, carpinterías de altas prestaciones, optimización de las ganancias solares y calor interior, modelización energética de ganancias y pérdidas.

Diseño constructivo

• Todos los cerramientos exteriores o de separación con locales no calefactados deberán cumplir unos mínimos de aislamiento térmico, de manera que se minimicen las pérdidas o ganancias térmicas (según el caso) por transmisión.

• El uso de carpintería estanca de manera general debe compatibilizarse con la garantía de la necesaria renovación de aire que marque la normativa, mediante sistemas de ventilación controlada.

• En las fachadas orientadas al NW +/-90º es recomendable la instalación de doble ventana con doble vidrio en la carpintería.

• Deberá preverse en todos los casos la instalación de elementos de protección solar adecuados en cada orientación, de manera que todas las ventanas queden sombreadas en verano.

• En el caso de orientaciones W± 55º, deberán instalarse dispositivos de sombreamiento que eviten totalmente la radiación solar directa sobre las ventanas (sistemas de contraventanas, persianas de tipo veneciano, celosías de lamas o similar) permitiendo al mismo tiempo la ventilación y evitando la acumulación interior de aire sobrecalentado. No cubren este objetivo las persianas convencionales ni los aleros.

• Todos los elementos bioclimáticos, siempre orientados al Sampl deberán estar protegidos de la radiación estival mediante aleros que estén correctamente dimensionados, y provistos de los mecanismos necesarios para facilitar la ventilación natural, todo ello con vistas a evitar sobrecalentamientos en verano.

• En el caso de cubiertas no transitables, éstas deberán ser ventiladas, y para las transitables se recomienda el uso de cubierta plana ventilada.

• Los colores de acabado exterior en todos los cerramientos serán preferentemente claros, salvo en muros térmicos donde es conveniente lo contrario.

Diseño de instalaciones

• En la medida de lo posible, se tenderá al desarrollo de los edificios con consumo energético casi nulo, conocidos como edificios Passivhaus, contribuyendo así al equilibrio entre la economía y la construcción.

• Se llevará a cabo la adecuación de las instalaciones necesarias, de manera que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de la calefacción y refrigeración, promoviendo un uso más eficiente de la energía.

• Como medidas de ahorro activo de las instalaciones de consumo de energías no renovables, o de tipo convencional, se determina que:

a. En los edificios colectivos de nueva construcción previstos para múltiples usuarios, las instalaciones de climatización y/o producción de A.C.S. que produzcan calor o frío mediante la utilización de cualquier tipo de energía convencional serán, en cualquiera de los casos, instalaciones centrales, con distribuciones finales individualizadas para cada usuario o unidad de consumo independiente. En cada una de estas distribuciones individualizadas, dotadas de sistema de control propio, podrá interrumpirse el servicio sin afectar el funcionamiento del sistema central o del resto de usuarios.

b. En los nuevos edificios para múltiples usuarios será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo de energía de manera individual.

• En los proyectos específicos que desarrollen las instalaciones térmicas para Climatización y/o Agua Caliente Sanitaria, se tendrán en cuenta para el cálculo valores de condiciones térmicas interiores y exteriores que no superen en ningún caso los establecidos como máximos por la normativa vigente, en especial por el Reglamente de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT).

• Mejora de las instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua encaminadas a la disminución del consumo, reutilización de aguas grises y la reducción de vertidos a la red.

• Para el cálculo y dimensionamiento de las instalaciones de las que se debe equipar las edificaciones destinadas a diferentes usos, se cumplirá con lo estipulado en CTE vigente y sus modificaciones.

• La aportación energética que supone la energía solar térmica en la zona climática en la que se sitúa el término municipal, aconseja disponer de sistemas de captación y aprovechamiento, sobre todo para producción de agua caliente sanitaria, ya que ello constituye un importante aporte que puede completarse con las instalaciones que utilizan cualquier otro tipo de energía

• Con el fin de facilitar la instalación de elementos captadores de energía solar térmica en los edificios se diseñarán las cubiertas de los mismos, salvo causa razonada que lo impida y para las orientaciones apropiadas para la ubicación de captadores solares, con las máximas facilidades estructurales, de acceso y de seguridad, evitando en cualquier caso la proyección de sombras por parte de los elementos del propio edificio sobre los paneles captadores.

• Estas cubiertas, cualquiera que sea su forma, se dejarán preparadas y con los soportes y pasos necesarios para posibilitar la colocación y el mantenimiento de los elementos captadores, de acuerdo con lo que recoge el Código Técnico de la Edificación. Además, se deberá disponer de patinillos accesibles por los que pueda discurrir la instalación de tuberías de los captadores desde la cubierta hasta la sala de máquinas y depósitos.

• Los edificios podrán quedar exentos de la obligatoriedad de disponer de instalación solar térmica, siempre de forma justificada, en los casos siguientes:

a. Cuando se cubra la demanda mínima mediante fuentes de energía renovables o residuales, ajenas a la propia generación de calor.

b. Cuando se trate de edificios de protección histórico-artística, en cuyo caso será objeto de dictamen previo por el órgano competente.

c. En los edificios destinados a otros usos distintos de viviendas cuya demanda energética diaria para producción de agua caliente sanitaria esté por debajo de los 25 kWh (90 MJ).

d. Cuando la superficie útil soleada en la cubierta del edificio no sea suficiente para cubrir el 25% de la demanda mínima, por causa de barreras ajenas al mismo o por limitaciones derivadas de la normativa urbanística que le sea de aplicación e imposibilite la colocación de los elementos captadores.

e. Cuando se trate de rehabilitación de edificios ya existentes, en los que la configuración previa de los mismos o la normativa urbanística aplicable imponga limitaciones no subsanables.

• Los equipamientos de titularidad pública o privada, cuyo uso sea público, dispondrán de mecanismos ahorradores de agua, tales como:

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

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

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

d. En los edificios de nueva construcción de uso público se instalarán urinarios equipados de fluxores o dispositivos electrónicos en los servicios masculinos. El sistema de descarga se activará individualmente para cada urinario. Se admite la posibilidad de la instalación de urinarios sin agua dotados de un sistema de tipo químico para evitar malos olores.

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

• Para los equipos de refrigeración de los equipamientos, cuando dispongan de sistemas de refrigeración con agua, se estudiará la posibilidad de utilización de fuentes alternativas de abastecimientos de pozos, canales superficiales, etc. En el proyecto de instalación se aportarán alternativas al vertido de agua de refrigeración a los colectores municipales. Como riego de jardines y espacios públicos, utilización en inodoros, cumpliendo las condiciones higiénico-sanitarias.

Deberá justificarse adecuadamente y conforme al normativa aplicable el cumplimiento de las medidas y disposiciones respecto al ahorro energético, certificación energética, generación de residuos, o cualquier otro.

Artículo 130. Actuaciones ecoeficientes en el proceso de construcción

1. Durante el proceso constructivo de las edificaciones y urbanizaciones, se deberá tener en cuenta que existen una serie de materiales no recomendables, que, a pesar de venir utilizándose habitualmente en construcción, proceden de procesos productivos con graves impactos ambientales o pueden provocar daños en la salud de los usuarios de los futuros edificios. Se prohíbe la utilización de los mismo.

2. Se realizará una buena selección de materiales que tengan un efecto ambiental positivo, si se considera el ciclo de vida completo de materiales y energía.

3. Se llevará a cabo la regulación de la gestión y producción de residuos de la construcción y demolición (RCD) generados en el municipio, con el fin de asegurar su correcto destino y tratamiento. Para un correcto reciclaje se llevará a cabo una separación selectiva de los materiales acorde a las posibilidades de gestión y valorización.

4. Se llevará a cabo la separación selectiva de los residuos peligrosos según normativa vigente.

5. Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, reduciendo el consumo de materiales no renovables. En la medida de los posible, se buscarán soluciones constructivas con materiales reciclados.

6. Como estrategia fundamental para alcanzar un grado aceptable de sostenibilidad, se recomienda, siempre que exista dicha posibilidad, el reciclaje y reutilización de los materiales de construcción procedentes del derribo de las construcciones existentes en la(s) parcela(s) para las construcciones futuras, como tejas antiguas en buen estado de conservación, muros de mampostería, otros materiales pétreos, áridos, maderas, materiales férricos…, cerrando así el ciclo de vida y uso de los materiales.

Artículo 131. Medidas de ahorro y eficiencia en el consumo de agua

1. Para minimizar los impactos sobre el consumo de agua se prevén una serie de acciones para favorecer cambios de hábitos en el uso del agua, mejora de la eficiencia en la utilización de los recursos disponibles y la reutilización de las aguas depuradas.

2. Se llevará a cabo, en la medida de lo posible, la reutilización de las aguas depuradas para riego de zonas verdes y espacios públicos, procesos industriales, limpieza de instalaciones, limpieza de espacio públicos, utilización en inodoros, y cualquier otro uso aceptable por el Ayuntamiento, a excepción del consumo humano.

3. En la limpieza de los viales públicos, se evitará, en la medida de los posible, la utilización de agua potable, recurriendo al uso de agua no tratada, aguas pluviales o la reutilización del agua residual, que cumpla las condiciones de la normativa vigente.

4. En las piscinas, tanto de titularidad privada como pública, se estudiará la posibilidad de instalar un sistema de reutilización para evitar el vertido de agua de renovación a los colectores municipales. El sistema de reutilización de agua sobrante de piscinas debe tener un mecanismo que facilite la canalización subterránea de esta agua hacia un depósito de almacenamiento. Su agua podrá utilizarse, siempre que cumpla las condiciones higiénico-sanitarias vigente, para los usos anteriormente indicados.

5. Las actividades industriales, comerciales o de servicios, deberán realizar planes de mejora en el uso del agua, que incluirán aspectos de reducción, reciclado y reutilización de aguas.

Artículo 132. Medidas de ahorro y eficiencia de los recursos energéticos

Desde el punto de vista territorial, las infraestructuras energéticas se adecuarán a los siguientes principios:

1. Garantizar un suministro adecuado en cantidad y calidad para la población y las actividades económicas existentes y previstas. Para ello se justificará, en los planes de desarrollo de los diferentes suelos previstos en este Plan General, la dotación de las infraestructuras energéticas en los proyectos de urbanización y edificación.

2. Se reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero procedentes de la producción, distribución y consumo de energía.

3. Los proyectos de urbanización incluirán las condiciones técnicas para la dotación de servicios por parte de las empresas de suministro eléctrico, gas y comunicaciones, con arreglo a las condiciones que éstas establezcan.

4. En los proyectos de desarrollo de los nuevos crecimientos se evaluará el efecto de los mismo sobre el consumo energético y el aumento de gases de efecto invernadero y se incluirán medidas para contrarrestar dichas emisiones. Se tendrán en cuenta, en el diseño de los mismos, que serán prioritarios los modelos urbanos y territoriales que favorezcan el ahorro energético y la reducción de emisiones.

5. Se fijan criterios territoriales para la localización de las infraestructuras energéticas, con las siguientes consideraciones:

- Los trazados aéreos de la red eléctrica de tensión igual o superior a los 66 Kv discurrirán por los pasillos que se determinen en el planeamiento territorial, previo consenso con la administración sectorial competente, atendiendo a los criterios de eficiencia en el desarrollo de las infraestructuras.

- La anchura de los pasillos de la red de energía eléctrica tendrá un ancho variable en función del número de líneas y de la tensión eléctrica.

- Se valorará la posibilidad de soterramiento de las líneas de tensión superior a los 66 Kv a su paso por los suelos urbanos y espacios naturales protegidos, en consonancia con la normativa aplicable, las limitaciones técnicas y económicas y las especiales características que presente el territorio por el que discurra su trazado.

6. Las instalaciones fotovoltaicas y termosolares deberán ubicarse, de forma preferente, en los ámbitos territoriales de mayor capacidad de acogida y menor vulnerabilidad, de acuerdo con las reservas de suelo previstas en las estrategias sobre espacios abiertos o suelos no urbanizados y teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Compatibilidad con las nuevas infraestructuras.

- Considerar distancias de seguridad con zonas habitadas y demás usos y construcciones existentes.

- Atender a criterios de desarrollo rural y no existencia de infraestructuras eléctricas en la zona.

- Minimizar las distancias a la red eléctrica donde se vuelque esta energía.

7. Las plantas de energía termosolar deberán garantizar la existencia de recursos hídricos para atender la demanda requerida para la actividad.

8. Se recomienda que las plantas de transformación de biocombustibles y biomasa obtengan su materia prima en un área de influencia n superior a los 200 kilómetros.

Artículo 133. Gestión de residuos sólidos urbanos

1. Bajo dicha denominación se consideran todos los residuos urbanos o municipales comprendidos en la Ley 10/1998, de 21 de julio, de residuos, es decir, los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que

no tengan la calificación de peligrosos y que, por su naturaleza o composición, puedan asimilarse a los anteriores lugares o actividades. Tienen también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

- Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.

- Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.

- Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparaciones domiciliarias.

2. No se consideran como tales, y por exclusión, aquellos residuos que figuren en la lista de residuos peligrosos aprobada en la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

3. Se potenciará la recogida selectiva de RSU para cumplir con los objetivos del Plan de Gestión de Residuos de Aragón (Plan GIRA) vigente.

Artículo 134. Gestión de residuos de la construcción y demolición (RCD´s)

1. Se llevará a cabo una gestión de los residuos de los materiales sobrantes de la acción constructiva de edificaciones y urbanizaciones, mediante su reciclado y deposición en vertederos autorizados por el Gobierno de Aragón. Será de aplicación para cualquier obra de construcción o demolición, y en concreto para:

- Las obras de edificación y construcción de planta nueva y de reforma, de rehabilitación o de reparación.

- Las demoliciones de edificios o de bienes inmuebles.

- Las obras de urbanización y otros trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o del subsuelo, tales como excavaciones, movimientos de tierra o inyecciones, con exclusión de las actividades extractivas a las que sea de aplicación de la Directiva 2006/21/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de marzo, sobre la gestión de los residuos de industrias extractivas.

- Las obras menores.

2. Se exceptúan de esta aplicación:

- Los movimientos de tierras y piedras en actividades agrícolas y forestales.

- Los almacenamientos y movimientos de tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas, reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

- Los residuos de industrias extractivas regulados por la Directiva 2006/21/CE.

3. Quedará prohibido arrojar:

- Arrojar o abandonar cualquier tipo de residuos en la vía pública incluidos enseres, muebles y voluminosos en lugares y horarios diferentes a los especificados por el Ayuntamiento.

- Verter, arrojar o abandonar cualquier tipo de residuos en el resto del término municipal. Se excluyen de la presente prohibición la entrega de residuos en las instalaciones expresamente autorizadas para la gestión de dichos residuos.

- Ocupar el dominio público local con contenedores de residuos sin la preceptiva autorización y licencia de obras y abono de la tasa correspondiente de su ocupación.

4. Los poseedores iniciales de los residuos actuando como constructores o ejecutores materiales de la obra serán los responsables de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor de residuos, o bien cuando se traten de residuos domésticos, los responsables de entregarlos al sistema municipal de recogida de residuos de construcción y demolición según las condiciones que el Ayuntamiento determine.

5. El poseedor inicial de los residuos de construcción y demolición estará obligado a sufragar los correspondientes costes de gestión y a entregar al productor o titular del inmueble donde se realiza la obra, la documentación acreditativa de la entrega en el servicio municipal o los certificados y demás documentación acreditativa de la gestión de los residuos por gestor autorizado.

6. Respetar las condiciones de entrega y horarios de los lugares de depósito de residuos.

7. Se incluirá en el proyecto técnico, cuando sea requerido según la naturaleza de la obra, un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, cuyo contenido contendrá:

- Inventario de la cantidad de residuos peligrosos y no peligrosos que se generarán en la obra, expresada en toneladas y en metros cúbicos, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero
- Las medidas de prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- En el presupuesto figurará como capítulo independiente la valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición.

T. IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Cap. 135. Vías públicas

Artículo 135. Diseño del viario

1. El diseño del viario representado en los planos del presente plan se entiende indicativo, pudiendo ser variado por causas justificadas si así se propone en los posibles desarrollos del planeamiento.

2. En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo, responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. Sus características deberán ser aprobadas favorablemente por los servicios técnicos municipales.

3. Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la recogida de residuos urbanos y localización de los contenedores.

4. Las pendientes de las vías de circulación se realizarán de tal manera que aseguren la evacuación de aguas pluviales, disponiendo de una pendiente longitudinal mínima del 1 %, siendo la pendiente transversal mínima del 2%. Los nuevos recorridos peatonales se diseñarán de modo que se intente no superar la pendiente del 8%.

5. Para la ejecución del viario se tendrán en cuenta la construcción de aceras y pavimentación, detallados en los siguientes artículos. A continuación, se describe el sistema viario de cada núcleo:

- En Malpica de Arba pavimentadas en hormigón, con pendiente al centro y sin diferenciación acera calzada, puesto que la dimensión de las mismas no lo facilita.
- En Biota en general hay diferenciación calzada y acera, siendo las aceras de reducidas dimensiones.

Artículo 136. Construcción de aceras

En el suelo urbano consolidado, la construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble, es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras. Esta obligación comprende también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal y se señalará la rasante por los servicios técnicos municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se extenderá el certificado municipal de finalización de las obras de edificación de nueva construcción, ampliación o rehabilitación, sin antes llevar a cabo la ejecución de la acera correspondiente en las condiciones establecidas por los servicios técnicos municipales.

Las aceras deberán dimensionarse de manera que en ellas se puedan disponer las canalizaciones correspondientes a los servicios urbanos necesarios.

Artículo 137. Pavimentación

1. En relación al tipo de pavimentación encontramos:

2. La pavimentación de los viales se realizará teniendo en cuenta las condiciones de soporte, el tipo de tránsito que se prevé sobre el mismo, así como la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico rodado.

3. Los nuevos viales en Suelo Urbano o Suelo Urbano No Consolidado que haga imposible la creación de viales de mayores dimensiones se realizarán integrándose con las condiciones existentes.

- En Malpica se realizarán sin diferenciación entre zona peatonal y zona viaria, si se opta por diferenciar el espacio peatonal del de los vehículos se recomienda se haga a través de pavimentos, y siempre garantizando la correcta evacuación del agua.

- En Biota, se podrá realizar diferenciando espacio peatonal y viario o en forma de viales de coexistencia, sin cambio de nivel entre ellos, en cualquier caso, deberá garantizarse el adecuado paso de vehículos y acceso a fincas y la adecuada evacuación de las aguas.

4. En el caso en que se opte, en cualquier clase de suelo, por establecer diferencias de nivel peatón- vehículo, se garantizará el cruce para personas de movilidad reducida.

5. Las tapas, arquetas y demás registros se diseñarán integrándolas lo más posible en la trama del pavimento y se nivelarán en su plano.

6. Como norma general, en las nuevas urbanizaciones, se reducirá todo lo posible el sellado del suelo mediante la utilización de pavimentos filtrantes y la interposición de espacios verdes o sin pavimentar.

Cap. 2. Espacios libres públicos

Artículo 138. Condiciones de los jardines y áreas ajardinadas y otros espacios urbanos

1. Las zonas de jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a la estancia de personas.

2. Se diseñarán de modo que tengan en cuenta la finalidad urbana que deban cumplir y reduciendo las zonas que requieran un elevado consumo de agua.

3. En el caso en que se dispongan sistemas de riego, éstos deberán garantizar la eficiencia del riego, minimizando el consumo de agua y energía, para conseguir la máxima eficiencia en el uso del recurso local del agua.

4. En áreas ajardinadas o pavimentadas podrán disponerse juegos infantiles o de mayores. El arbolado que se disponga deberá integrarse y facilitar el uso de los mismos.

5. Las obras de urbanización deberán fomentar el mantenimiento del arbolado y zonas verdes existentes en el suelo público urbano, en caso de eliminación de algún ejemplar se requerirá su reubicación en otro lugar apropiado.

6. Se respetará el terreno natural del terreno.

7. Como criterio general para el diseño de jardinería de los parques, se utilizará vegetación autóctona o ahorradora de agua, permitiendo un uso responsable de los recursos hídricos locales.

8. Se reducirán las superficies ocupadas por las zonas de elevado consumo de agua, como determinados tipos de césped, en favor de vegetación menos exigente y aumentar las zonas de árboles, arbustos o plantas tapizantes.

9. Se seleccionarán especies con requerimientos de agua modestos o que no necesitan riegos una vez hayan arraigado, usar especies autóctonas y especies adaptadas a las condiciones climatológicas de Biota.

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

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

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

13. Se evitará, en la medida de lo posible, las superficies impermeables, posibilitando que una parte importante del agua de lluvia se devuelva al medio natural de los parques, utilizando drenajes naturales.

14. Para el riego de las zonas verdes se considerará que calidad del agua es necesaria, ajustando sus condiciones para evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la utilización de aguas usadas.

15. El sistema de riego tendrá que adecuarse a la vegetación y se utilizarán aquellos que minimicen el consumo de agua y de energía como la micro-irrigación, el riego por

goteo o red de aspersores regulados por programador, o detectores de humedad para controlar la frecuencia del riego, sobre todo en días de lluvia. En la medida de lo posible, se utilizará como agua de riego la procedente de los captadores de agua de lluvia.

16. En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismo en las aguas subterráneas.

Artículo 139. Condiciones de las áreas deportivas

Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre, aunque podrán disponerse edificaciones cerradas que cumplan con los mismos fines y otros polivalentes.

Las zonas del mismo no ocupadas por las propias áreas deportivas deberán acondicionarse convenientemente.

Artículo 140. Condiciones de los parques

1. Podrán existir dos tipos de parques, los parques urbanos y los parques suburbanos.

2. Los parques urbanos son zonas de suelo urbano donde deberá existir una primacía de suelo forestado acondicionada a través de la urbanización. Contará con los servicios necesarios para el mantenimiento de la misma, podrá contener zonas de juegos, fuentes, edificios dotacionales, etc.

3. Los parques suburbanos, son los ubicados en la periferia de los núcleos por inexistencia de zonas verdes próximas. Estos parques solo podrán utilizarse para fines recreativos de carácter campestre, se acondicionarán manteniendo al máximo las condiciones naturales del entorno. Se podrá autorizar el mantenimiento de actividades que resulten compatibles.

4. Puesto que el impulso de este tipo de actuaciones suele ser municipal o supramunicipal, serán los responsables municipales promotores de la iniciativa los que den respuesta a las mejores condiciones del mismo, siempre bajo el cumplimiento de las condiciones del presente Plan general y de las normas sectoriales que pudieran ser de aplicación.

5. Las zonas verdes de los parques se adaptarán a lo dispuesto en el art. 131 de dichas Normas Urbanísticas.

6. En estas zonas se aplicarán criterios de ahorro y eficiencia, que ayuden al sostenimiento eficiente de los mismos. Para ello Las redes de riego y las zonas verdes de los parques urbanos se adscriben a los mismos criterios de diseño y sostenibilidad de las zonas ajardinadas descritas con anterioridad.

7. En el diseño y construcción de las fuentes y estanques ornamentales se estudiará la instalación de sistema de tratamiento y reciclaje de agua.

Cap. 3. Servicios urbanos

Artículo 141. Condiciones generales de las obras de urbanización

1. Todas las obras de urbanización que afecten a cualquiera de los servicios deberán realizarse en coordinación con las empresas suministradoras o gestoras y dichos acuerdos deberán constar en los proyectos correspondientes.

2. En el caso de que alguna parte de la instalación no se encuentre en dominio público y ante la imposibilidad o no conveniencia de expropiación de dichos terrenos, se podrán establecer servidumbres sobre las fincas afectadas.

3. Con carácter general, el Ayuntamiento fomentará la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, sobre todo en suelo no urbanizable y bienes de titularidad municipal, siempre y cuando sea técnica, contractual y económicamente viable y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos materiales y los procedimientos prevenidos por la normativa sectorial estatal para el uso compartido de los diferentes servicio. El uso compartido como posible técnica reductora del impacto visual producido por estas instalaciones, será objeto de un estudio individualizado de cada caso. La intervención del Ayuntamiento en este ámbito salvaguardará los principios de transparencia, proporcionalidad y no discriminación.

4. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistema de drenajes sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

Artículo 142. Condiciones generales de la red de abastecimiento de agua

1. La red de abastecimiento de agua se realizará conforme a los criterios municipales y las normativas aplicables.

2. La red deberá calcularse siguiendo los criterios del organismo de cuenca y, tanto los organismos municipales como autonómicas deberán garantizar el suficiente suministro de agua para sus habitantes, en calidad y cantidad adecuadas. Se calcularán con los siguientes caudales de referencia:

- Vivienda, residencias y hoteles	250 litros/persona día
- Equipamiento docente	50 litros/persona día
- Oficinas	50 litros/persona día
- Otros usos	50 litros/persona día
- Riego parques y jardines	2 litros/m^2

3. Se dispondrá de hidrantes según disposiciones del CTE.

4. Para la ejecución de nuevos crecimientos será necesaria la justificación del origen del agua para abastecimiento en función de las demandas hídricas del desarrollo. Se será necesario también precisar el caudal suficiente en la conducción de la red pública desde el que se prevé el abastecimiento.

5. Así mismo, se garantizará la presión necesaria para un abastecimiento del agua normal y continuo. Si fuera necesario, la falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos.

6. El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

7. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Artículo 143. Condiciones generales de la red de saneamiento

1. Las obras de urbanización garantizarán su conexión a la red de saneamiento municipal y, en caso de no hacerlo, se garantizará el tratamiento suficiente de las aguas para su vertido directo, siempre bajo las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca.

2. La red de saneamiento deberá seguir las condiciones establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y en el reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarilladlo.

3. Las características específicas y condiciones de las redes de saneamiento (cálculo, diámetros, materiales, etc..) serán aprobadas por los servicios técnicos municipales antes de su ejecución.

4. En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga, que podrán ser substituidas por acometidas directas a la red de agua para limpieza.

5. La red de saneamiento será estanca, para evitar la infiltración de aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas, y de esta manera proteger los acuíferos.

6. De acuerdo con lo establecido en Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, aprobado por Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón (BOA 03/08/2009), los propietarios de los terrenos, o en su caso , quienes ejerzan la iniciativa de urbanización de suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a redes municipales, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas de titularidad o gestión de la Comunidad Autónoma y, cuando proceda, de las instalaciones existentes y de la conexión con las mismas a través de las redes generales exteriores a la actuación de transformación urbanística que demande por su dimensión y características específicas.

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán las resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; este dato viene contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas

En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.”

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento para su entrega al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento.

La falta de abono de las correspondientes cargas urbanísticas determinará la prohibición de conectar las actuaciones de transformación urbanística a la infraestructura de saneamiento, sin perjuicio de las acciones y recursos que procedan contra las licencias o autorizaciones para su declaración de nulidad y para la exacción de las cargas urbanísticas devengadas.

Las normas urbanísticas no podrán autorizar parámetros de vertido menos exigentes que los establecidos en el artículo 15 del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón (BOA 10/03/2004) debiendo seguirse las prescripciones allí establecidas en cuanto a las autorizaciones de vertidos y su control por los Ayuntamientos.

7. En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal. Las redes de evacuación de aguas residuales de los nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a los elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplen con límites ambientales establecidos legalmente.

8. Tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

9. El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

10. En los nuevos crecimientos se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.

11. En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. Será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de la CHE.

12. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

13. Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

14. En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración del terreno, acequia, etc) será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el área de Control de Vertidos de la CHE. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del RDPH.

15. Los aliviaderos del sistema de colectores de saneamiento de aguas residuales urbanas y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño de área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.

16. En ningún caso, podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

17. En el caso de las actividades industriales, se deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de aguas de escorrentía si lo precisan, independientemente del tratamiento de aguas residuales. Será preceptivo un estudio técnico sobre la previsible contaminación por vertidos de aguas residuales y las medidas adoptadas para minimizar ducho impacto. No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.

18. Para los nuevos sectores industriales se podrá prever la reunificación de los vertidos de todas las parcelas que queden próximas, aunque pertenezcan a promotores diferentes, con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

19. Las aguas residuales generadas por desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, y se prevea su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.

20. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de dimensiones suficientes.

Artículo 144. Condiciones generales de la red de energía eléctrica

1. Comprende la transformación y distribución de la energía eléctrica.

2. La red eléctrica, en los proyectos de urbanización, se realizará teniendo en cuenta las condiciones de suministro y seguridad que determine la empresa suministradora. Comprenderá las redes de distribución de la urbanización y los centros de transformación subterráneos necesarios, señalizando recorridos de cableado, emplazamiento de acometidas, sección de cables, etc.

3. El promotor de la urbanización garantizará la potencia necesaria para cubrir la demanda futura de energía eléctrica de las edificaciones. Los proyectos de urbanización deberán incluir las condiciones y cumplir con lo estipulados en los reglamentos de referencia vigentes en el momento de la redacción de los mismo.

4. Respecto a los centros de transformación, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Se procurará su integración en la edificación, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado. Deberán, además, instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible. Su ubicación en zonas públicas solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe del servicio técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

5. El tendido de sus cables deberá hacerse subterráneo en suelo urbano y urbanizable, quedando expresamente prohibidos la instalación aérea y la adosada en fachada, cumpliendo siempre con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que marquen los servicios técnicos municipales.

6. Se realizarán de forma que se produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente, desde los puntos de vista espacial, visual y de la salubridad pública.

7. Se promoverá el diseño de los trazados conjuntamente con aquellos otros servicios que sean compatibles.

Artículo 145. Condiciones generales de la red de alumbrado público

1. El alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta las necesidades reales del núcleo y bajo los criterios de eficiencia energética, revisado y aprobados por los servicios técnicos municipales.

2. Todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los servicios técnicos municipales competentes. En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.

3. En las zonas residenciales consolidadas, dadas las características y la anchura existente de los viales, los puntos de luz se situarán sobre brazos murales fijados a las fachadas. En el caso de los nuevos crecimientos residenciales, los puntos de luz se instalarán con la correspondiente red subterránea, en las aceras y espacios libres públicos.

4. La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán de acero inoxidable de calidad y espesor según modelo normalizado por el Ayuntamiento.

5. Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. En espacios acerados será registrable con tapa de hierro fundido, o acero inoxidable.

6. Se alcanzará un nivel luminoso adecuado para el desarrollo de las actividades en los viales y espacios públicos, y se adaptará en cada caso a las características y tipología del propio vial y su tráfico, según cumplimiento del CTE.

7. Los correspondientes proyectos tenderán a reducir la “contaminación lumínica”, corrigiendo en lo posible efectos negativos como pueden ser el resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo, dando preferencia a la implantación de luminarias con distribución del haz hacia el suelo; o la intrusión luminosa en el entorno doméstico.

Artículo 146. Condiciones generales de las redes públicas de las comunicaciones electrónicas

1. Las propuestas urbanísticas de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán facilitar el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información, así como garantizar la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector.

2. Se completarán las infraestructuras previstas en la planificación estratégica de las infraestructuras del gobierno de Aragón para facilitar el acceso a todo tipo de servicios telemáticos (telefonía, fibra óptica, internet de banda ancha, tv digital terrestre, radio digital, movilidad, servicios de protección civil, emergencias) en todos los núcleos, en condiciones de calidad suficientes, en especial, en el grupo de los asentamientos dependientes.

3. En todo planeamiento de obras de urbanización se preverán los espacios y sistemas necesarios que faciliten la implantación posterior de las redes de telecomunicaciones.

4. La disposición de las redes bajo vía pública o espacios libres, sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidad de instalación establecidos en la normativa sectorial.

5. Los proyectos deberán estudiar y resolver los encuentros y cruces en acerados y calzadas con el resto de los servicios, respetando en su trazado el orden de disposición de cada uno de ellos. El trazado se realizará preferentemente bajo espacios libres no rodados, por la reserva o franja de suelo reservada para ello en el planeamiento.

6. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites de los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetarse los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada ley. Hasta que se apruebe el Real Decreto al a que se refiere dicha disposición adicional, pueden usarse como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), y que son UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para las redes de telecomunicaciones

- Parte 1: Canalizaciones subterráneas
- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

- Parte 3: Tramos interurbanos
- Parte 4: Líneas aéreas
- Parte 5: Instalación en fachada

8. Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que le corresponde, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. en consecuencia, deberán ser tenidos en cuenta cuando se acometan los proyectos de actuación urbanística.

9. El tendido de sus cables deberá hacerse subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que marquen los servicios técnicos municipales.

10. Se promoverá el diseño de los trazados conjuntamente con aquellos otros servicios que sean compatibles.

11. Cualquier proyecto de reurbanización incluirá el soterramiento de las redes.

12. El Ayuntamiento elaborará un plan, en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan General, para el soterramiento de todos los tendidos aéreos existentes en suelo urbano, estableciendo los Convenios correspondientes con los operadores. El horizonte previsto, si es viable económica, técnica y contractualmente es 2020.

Artículo 147. Condiciones generales del servicio público de recogida de residuos públicos

T. V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Cap. 1. Régimen del suelo urbano

Artículo 148. Definición y categorías

1. El suelo urbano del término municipal de Biota, consta de los núcleos de Biota y Malpica de Arba y queda representado en los planos de ordenación de clasificación y calificación.

2. Tal y como establece el 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 su artículo 12, se considera Suelo Urbano:

- Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.
- 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 a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.
- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
- Se distinguen dos categorías:
- Suelo Urbano Consolidado SU-C
- Suelo Urbano No Consolidado SU-NC

3. En Suelo Urbano el PGOU establece usos y tipologías concretas para cada zona, que se definen a través de las Normas Zonales, que se desarrollan en el Título V, capítulo 2 de las presentes normas, y están recogidas en el plano de calificación del suelo del núcleo: Residencial Casco Antiguo (R1), Residencial Manzanas Cerradas (R2), Edificación abierta (R3), Industrial en manzana (I1), Industrial Aislada (I2), Espacio libre de Uso Público (SG DV), Equipamiento (SG DE) y Servicios Urbanos (SG SU).

Artículo 149. Régimen de la propiedad del suelo

Tal y como establecen los artículos 28 y 29 del TR LUA, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la normativa aplicable y la situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, conforme a lo establecido en las leyes y el planeamiento.

Artículo 150. Deberes de la propiedad del suelo

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. En el suelo dotado de los servicios urbanísticos básicos y que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en el planeamiento en función del desarrollo urbano y las actuaciones a desarrollar.

3. 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 quince por ciento 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.

4. 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 a lo establecido en esta Ley, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 151. Derecho y deber de edificar

1. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar conforme a las determinaciones establecidas, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no se encuentren en condiciones de funcionamiento adecuado los servicios urbanísticos suficientes.

2. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a usos no residenciales en las zonas que permitan los usos correspondientes, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedarán suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, y mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Podrá otorgarse autorización administrativa 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.

4. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal 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 152. Contenido

1. En Suelo Urbano Consolidado el presente PGOU establece la ordenación pormenorizada que incluye todos los aspectos citados en el artículo 41 del TR LUA:

a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación que los definan y legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) Delimitación de viales y espacios, y dotaciones públicas, así como elementos representativos.

c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes Sistemas Generales.

d) Alineaciones y rasantes.

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Toda determinación que se considere apropiada para la correcta ejecución de actuaciones en suelo urbano.

2. A su vez establece el aprovechamiento urbanístico del mismo, que tal y como indica el artículo 127 de la Ley, corresponde a:

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

- En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo. (art. 127.1 TRLUA).

Artículo 153. Actuaciones sobre elementos catalogados

1. Las actuaciones sobre elementos catalogados en el presente plan se regirán por lo establecido en el Documento de Catálogo de este Plan General y su finalidad deberá tender a la conservación y puesta en valor de aquellos aspectos que les confieren su importancia.

2. En el caso de obras de ampliaciones deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en la Norma Zonal y las características edificatorias de lo preexistente de modo que se ajuste a la calidad ambiental del inmueble y su conjunto.

3. En el caso de obras de nueva planta deberá ajustarse a los condicionantes de la norma zonal correspondiente.

Cap. 2. Regulación de las Normas Zonales

Las Normas Zonales definen las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

En función de los diferentes objetivos que las Normas del PGOU persiguen en cada parte del núcleo urbano y su uso característico, se ha dividido el suelo Urbano en las siguientes zonas:

• Residencial Casco Antiguo (R1)
• Residencial Manzanas Cerradas (R2)
• Edificación Abierta (R3)
• Industrial en Manzana (I1)
• Industrial aislada (I2)
• Espacio Libre de Uso Público (SG DV)
• Equipamiento (SG DE)
• Servicios Urbanos (SG SU)

Artículo 154. Norma Zonal Residencial Casco Antiguo (R1)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas formadas por las edificaciones más antiguas que comprenden el núcleo originario de Biota y de Malpica de Arba y que poseen un gran valor ambiental en su conjunto. Dada esta condición conviene mantener la estructura urbana general, las características tipológicas y la composición estética de las mismas.

• Tipología

Se trata principalmente de viviendas entre medianeras en manzanas irregulares, con edificaciones de una, dos, tres y cuatro alturas, alineadas a vial y patios hacia el interior. Las calles son estrechas y quebradas, sin apenas modificaciones de la estructura parcelaria y circulatoria original, dificultando el tráfico rodado.

Esta tipología se caracteriza por tener un elevado valor ambiental en su conjunto, además de por las edificaciones relevantes que posee.

• Usos permitidos

Uso característico:

—Uso residencial, vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

—Uso terciario

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres (si existente)

—Almacenes agrícolas y pequeños talleres (si existente)

—Explotaciones domésticas de carácter agrícola y/o núcleos zoológicos.

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

• Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela será la existente, siempre y cuando sea posible desarrollar el programa mínimo de vivienda establecido en el Artículo 62 de las Normas.

Para posibles divisiones o segregaciones, la parcela mínima se establece en 150 m2.

• Condiciones edificatorias

Dado el alto valor ambiental de este ámbito se deberá mantener el carácter del mismo, de modo que toda obra sobre edificaciones existentes y toda nueva edificación deberán realizarse siguiendo las características ambientales del lugar. Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de forma que tengan unidad de conjunto.

Fachadas

Respecto a los materiales de fachadas y cerramientos, estos serán los tradicionales, de piedra (preferiblemente) o ladrillo caravista tradicional gama amarillo-rojo, revocos en colores ocres o similar. Se prohíben expresamente los acabados brillantes como ladrillos esmaltados o cerámica esmaltada.

En el caso de que la edificación principal no ocupe todo el frente de la parcela, el resto del frente quedará limitado por un cerramiento adecuado, en la alineación oficial, hasta la altura de la planta baja y con las mismas condiciones que para la fachada.

Las carpinterías exteriores serán de madera o metálicas en colores oscuros.

La relación de hueco-macizo deberá ser adecuada con el entorno, manteniendo una proporción hueco/macizo menor del 50% y que cumpla la siguiente proporción:

$2a>h>a$ Siendo “h” la altura y “a” la anchura del hueco

Con una distancia mínima a medianeras de 1/2 a.

La composición de los huecos será con correspondencia vertical (como si se tratara de muros de carga).

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas y el material de recubrimiento será preferentemente teja curva tradicional, de tonos rojizos y ocres, permitiéndose en cualquier caso la teja plana siempre que se integre en la escena urbana. No se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta del edificio principal. Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea siempre que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíbe cualquier otro material, incluso para edificaciones no residenciales y construcciones auxiliares.

Deberá disponer de alero, que sea como mínimo la interpretación formal de los actualmente existentes permitiéndose un vuelo máximo de 60 cm.

En el caso de obras sobre edificaciones existentes, se deberá mantener el carácter propio de la edificación original, materiales, relación hueco-macizo, tipo de alero y composición general de la fachada.

• Ocupación y fondo

Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad). No se permiten porches ni retranqueos en general, , pudiendo autorizarse mediante estudio de detalle referido a un mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

El fondo edificable será libre en planta baja, mientras que en las alzadas se limita a quince (15,00) metros de fondo. En el caso de que la parcela de a dos calles se entiende la profundidad máxima a las dos calles.

El frente mínimo de fachada se establece en 5 metros, si bien las parcelas existentes que no puedan alcanzar esta condición no se considerarán fuera de ordenación.

No se establece retranqueo a linderos.

• Alturas

Para cualquier tipo de obra en edificaciones existentes la altura máxima será la que posea la edificación preexistente.

Solo se permitirán alturas diferentes a las preexistentes en caso de nueva edificación previa demolición de la existente u obras de reestructuración o rehabilitación integral de edificaciones existentes, para las cuales no se permitirán alturas superiores a las cuatro (3) plantas considerando tres alturas permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta (PB+2+Bc), y altura reguladora máxima de la edificación, .el promedio de la altura de las edificaciones de uso residencial de la manzana en que se ubique.

Aunque las edificaciones existentes, de carácter residencial o dotacional que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 83 de estas normas.

• Vuelos y balcones

En caso de obras en edificaciones existentes o de nueva edificación tras demolición de una edificación previa, solo se permitirá la disposición de vuelos y balcones si la edificación preexistente los tuviera.

Se permitirá el mantenimiento de los miradores preexistentes sobre alineación oficial.

Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajocubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

Para el resto de casos:

Se permiten los balcones siempre que cumplan un vuelo máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 metros y 30 cm en el resto. Las barandillas serán acordes al entorno.

• Densidad máxima

Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

• Edificabilidad

3,0 m2/m2

Artículo 155. Norma Zonal Residencial Manzana Cerrada (R2)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas edificadas en manzanas de diversos tamaños y condiciones, con edificaciones entre medianías alineadas a vial que no poseen el valor ambiental propio de la zona más antigua del núcleo, aunque algunas de las edificaciones muestran aspectos característicos de la tradición del municipio.

• Tipología

Se trata principalmente de viviendas unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras, formando manzanas irregulares, con edificaciones de una, dos o tres alturas, alineadas a vial y patios hacia el interior. Las calles son estrechas y quebradas, dejando pequeños espacios a modo de plazas.

Esta zona presenta tipologías edificatorias y tamaños de manzanas muy diversos.

Con el objetivo de colmatar los vacíos urbanos que aparecen en la trama urbana, se pretende potenciar la vivienda de carácter o bien unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras o adosada.

• Usos permitidos

Uso característico:

—Uso residencial, vivienda unifamiliar o plurifamiliar

Usos compatibles:

—Uso terciario

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Almacenes agrícolas y pequeños talleres e industria ligera (siempre que sea compatible con el uso residencial).

—Explotaciones domésticas de carácter agrícola y/o núcleos zoológicos.

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

• Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela será la existente siempre y cuando sea posible desarrollar el programa mínimo de vivienda establecido en el Artículo 62 de las Normas.

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima se establece en 150 m2.

• Condiciones edificatorias

En las edificaciones existentes que presenten algún valor se deberá conservar los elementos característicos del municipio, como son muros de piedra, aleros, elementos singulares de fachada como escudos, blasones, chimeneas, etc.

Fachadas

Respecto a los materiales de fachada serán los tradicionales y habituales del núcleo, manteniendo la relación de hueco-macizo más adecuada con su entorno. Los materiales permitidos son aplacados y mampostería de piedra, los enlucidos, ladrillo cara vista en tonos terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los ladrillos huecos vistos y el bloque de hormigón.

En el caso de que la edificación principal no ocupe todo el frente de la parcela, el resto del frente quedará limitado por un cerramiento adecuado, en la alineación oficial, hasta la altura de la planta baja y con las mismas condiciones que para la fachada.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas y el material de recubrimiento será preferentemente teja curva tradicional, de tonos rojizos y ocres, permitiéndose en cualquier caso la teja plana siempre que se integre en la escena urbana. Deberá disponer de alero, que sea como mínimo la interpretación formal de los actualmente existentes Las cubiertas deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 119 de las presentes normas.

Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana.

En las nuevas edificaciones se permiten terrazas y cubiertas planas de superficie inferior a un 20% inferior de la cubierta, siempre y cuando no se perciban desde el vial público, y estén contenidas dentro del plano inclinado de la cubierta.

• Ocupación y fondo

Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

El fondo edificable será libre en planta baja, mientras que en las alzadas se limita a quince (15,00) metros de fondo. En el caso de que la parcela de a dos calles se entiende la profundidad máxima a las dos calles.

El frente mínimo de fachada se establece en 5,00 metros, si bien las parcelas existentes que no puedan alcanzar esta condición no se considerarán fuera de ordenación.

No se establece retranqueo a linderos.

• Alturas

En general no se permitirán alturas superiores a las tres (3) plantas (PB+2) ni a los diez (10,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta siempre que esté vinculado a las plantas inferiores. Aunque las edificaciones existentes, de carácter residencial o dotacional que superan la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 83 de estas normas.

• Vuelos y balcones

Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 118.

Se permiten los vuelos siempre que se cumplan las características del Artículo 118 de estas normas.

• Densidad máxima

Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

• Edificabilidad

2,5 m2/m2

• Consideraciones de zonas inundables

Existen varias zonas calificadas R2 que se encuentran afectadas por la lámina de inundación de 500 años del río Arba de Luesia. En estas zonas, para las nuevas edificaciones de cualquier tipo o rehabilitaciones integrales (así como otro tipo de obras de gran entidad, si así lo consideran los servicios técnicos municipales) deberán cumplir las siguientes condiciones particulares, con la finalidad de evitar daños:

—Las futuras edificaciones de nueva planta de cualquier uso deberán tener la planta baja a una cota que no se encuentre afectada por la avenida de 100 años, ni se

produzca la condición de inundación peligrosa (aquella en la que se pueden producir víctimas, interrumpir servicios imprescindibles para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años. La cota del forjado de planta baja se elevará los centímetros necesarios por encima de la rasante de la calle, y la solución se deberá justificar técnicamente mediante estudio hidráulico.

—Las edificaciones que tengan una única planta, deberán contar con planta bajocubierta, cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

—Lo elementos más sensibles de la vivienda o del local, como por ejemplo la caja general de protección, se situarán al menos 150 centímetros por encima de la cota de forjado de planta baja.

—Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por el agua de las crecidas.

—No colocación de usos habitables en planta baja.

—Se consideran usos compatibles con estas condiciones, los siguientes:

—Parques, espacios públicos, zonas ajardinadas y sus deportivos al aire libre, sin edificaciones ni construcciones de ningún tipo.

—Estaciones de bombeo de aguas residuales y potables.

—El establecimiento longitudinal de infraestructuras de comunicación y transporte, siempre que permita la preservación del régimen de corrientes.

—La implantación de infraestructuras de servicios y tuberías, debidamente soterradas y protegidas, siempre que se preserve el régimen de corrientes y se garantice la no afectabilidad a la calidad de las aguas.

—Aquellos otros usos previstos por la legislación aplicable en materia de dominio público hidráulico.

—A cota inferior a la rasante de la calle se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo las zonas destinadas a almacenaje.

—Las obras de urbanización ordinarias que requieran los suelos afectados por las zonas inundables, no agravarán la peligrosidad, buscando en su diseño la compatibilidad con los objetivos ambientales del PGOU. La ejecución de estas obras, en cualquier caso, no generarán problemas de inundabilidad a terrenos colindantes que no tengan dicha afección.

—Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

—Con el fin de evitar el efecto embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramientos de las parcelas y solares serán permeables al flujo del agua a partir de los cincuenta (50 cm) centímetros de altura y en todo su perímetro.

—Las construcciones existentes afectadas por las zonas inundables deberán establecer las medidas de seguridad pertinentes para evitar las afecciones de las avenidas extraordinarias.

—Cualquier otra medida de protección que quede justificada.

Además, se incorporan las medidas señaladas el art 9 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 638/2016):

“1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

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

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos

e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para el desarrollo de las actuaciones localizadas en zona inundable, el promotor de las mismas deberá suscribir una declaración responsable expresando claramente que conoce y asume el riesgo existente, así como las medidas de protección civil aplicables, comprometiéndose a trasladar dicha información a los posibles afectados.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán 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 la normativa de las comunidades autónomas".

5. Las actuaciones que se ejecuten en este tipo de suelo deberán tener en cuenta las limitaciones de uso establecidas en el artículo 14 bis del RDPH. Asimismo, se deberán adoptar las medidas previstas en la legislación del Protección Civil ante el riesgo de inundaciones. Se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

6. Independientemente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto refundido de la ley de Aguas, aprobado por el real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de cuenta (art.24 del citado TR de la Ley de Aguas).

Artículo 156. Norma Zonal Edificación Abierta (R3)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas formadas por las edificaciones localizadas en el entorno del casco urbano. Engloba zonas de construcciones exentas o agrupadas entre sí formando un tejido urbano más abierto.

• Tipología

Se pretende potenciar la vivienda de carácter unifamiliar con jardín y mayor espacio libre de parcela.

• Usos permitidos

Uso característico:

—Uso residencial, vivienda unifamiliar, pareada, adosada o aislada.

Usos compatibles:

—Uso terciario

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Almacenes agrícolas y pequeños talleres e industria ligera (siempre que sea compatible con el uso residencial).

—Explotaciones domésticas de carácter agrícola y/o núcleos zoológicos.

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

• Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela será la existente siempre y cuando sea posible desarrollar el programa mínimo de vivienda establecido en el Artículo 62 de las Normas.

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima se establece en 150 m2.con fachada mínima de seis (6,00 m) metros.

Para viviendas protegidas la parcela mínima se establece en 120 m2 con fachada mínima de 5,5 metros.

• Ocupación y fondo

Las edificaciones se colocarán de forma libre en la parcela. Si no se ajustan a alineación oficial, dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 120 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La ocupación máxima de parcela es del 60% de la parcela neta.

El frente mínimo de fachada (cuando la fachada se alinee a vial) se establece en 5,00 m.

• Alturas

En general no se permitirán alturas superiores a las dos (2) plantas ni a los siete (7,00 m) metros de altura de fachada, permitiéndose el uso bajo cubierta.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 83 de estas normas.

Las edificaciones existentes, de carácter residencial o dotacional que superen la altura máxima, no serán consideradas fuera de ordenación y por tanto podrán realizar actuaciones de mejora.

• Vuelos y balcones

Se permiten los balcones siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 118.

Se permiten terrazas siempre que su configuración no dañe la imagen del conjunto.

• Densidad máxima

Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

• Edificabilidad

1 m2/m2 sobre parcela neta.

Artículo 157. Norma Zonal Industria en Manzana (I1)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas formadas por actividades económicas destinadas predominantemente al uso industrial entre medianeras. Esta norma zonal se adhiere

a la unidad de ejecución UE2, que actualmente cuenta con cierto grado de desarrollo, y en cuya ficha se ha determinado una ordenación pormenorizada, con dotaciones y superficies mínimas.

• Tipología

Se pretende potenciar la configuración de manzanas integradas totalmente por edificaciones industriales, agroindustriales y otros servicios compatibles.

Se deberán incluir medidas correctoras específicas de mitigación de ruidos, olores, vibraciones, polvo, impacto visual, etc… para la zona límite entre los usos industriales y demás tipos de usos.

• Usos permitidos

Uso característico:

—Uso industrial

Usos compatibles:

—Uso terciario

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

—Uso residencial, solo se permitirá la construcción de viviendas del guarda, encargado o propietario ligadas al uso principal, siempre mediante justificación de la necesidad de ubicarse en misma parcela que el uso principal y tomando todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la misma.

• Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela será de 350 m2. Las parcelas existentes de dimensión inferior podrán considerarse aptas siempre que se justifique la capacidad de dicha parcela para el uso al que se destina y que así lo consideren los servicios técnicos municipales.

La fachada mínima se establece en doce (12,00 m) metros.

• Ocupación y fondo

Las edificaciones se colocarán de forma libre en la parcela. Si no se ajustan a alineación oficial, dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 120 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La ocupación máxima de parcela es del 75% de la parcela neta.

• Alturas

En general no se permitirán alturas superiores a las dos (2) plantas ni a los nueve (9,00 m) metros de altura de fachada.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 83 de estas normas.

Se permitirán elementos específicos de mayor altura previa justificación de su necesidad.

• Vuelos y balcones

• Densidad máxima

Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

• Edificabilidad

0,85 m2/m2 sobre parcela neta.

Artículo 158. Norma Zonal Industria Aislada (I2)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas formadas por industria aislada en la parcela.

• Tipología

Se trata de industrias que por su tamaño o sus condicione requieren de parcelas de gran dimensión o con mucho espacio libre de parcela. En una misma parcela podrán coexistir varios establecimientos.

• Usos permitidos

• Uso característico:

—Uso industrial

• Usos compatibles:

—Uso terciario

—Uso dotacional, en cualquiera de sus clases

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores

—Uso residencial, solo se permitirá la construcción de viviendas del guarda, encargado o propietario ligadas al uso principal, siempre mediante justificación de la necesidad de ubicarse en misma parcela que el uso principal y tomando todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la misma.

• Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m2. Las parcelas existentes de dimensión inferior podrán considerarse aptas siempre que se justifique la capacidad de dicha parcela para el uso al que se destina y que así lo consideren los servicios técnicos municipales.

• Ocupación y fondo

Las edificaciones se colocarán de forma libre en la parcela. Si no se ajustan a alineación oficial, dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el Artículo 120 de estas normas. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La ocupación máxima de parcela es del 60% de la parcela neta.

• Alturas

En general no se permitirán alturas superiores a los nueve (9,00 m) metros de altura de fachada, en una planta. Se permitirán zonas en dos plantas que no superen el 30% de la superficie construida en planta.

Siempre se cumplirán las directrices del Artículo 83 de estas normas.

Se permitirán elementos específicos de mayor altura previa justificación de su necesidad.

• Vuelos y balcones

• Densidad máxima

Será la resultante de aplicar los conceptos de edificabilidad sobre el parcelario existente. Teniendo en cuenta la parcela mínima en caso de segregación.

• Edificabilidad

0,75 m2/m2 sobre parcela neta.

Artículo 159. Norma Zonal Espacios Libres de Uso Público (SG-DV)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas destinadas a la estancia, el paseo y el esparcimiento de las personas.

• Tipología

Se trata de espacios libres, ajardinados o no, de morfologías variadas en función de su localización y uso, en el que pueden existir diferentes clases de mobiliario urbano relacionado con la finalidad del mismo.

En todo caso, en el diseño de las infraestructuras, urbanizaciones y el espacio público, se garantizará la eliminación de obstáculos para las personas con movilidad reducida, adecuándolos a lo estipulado por el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

• Usos permitidos

—Se admite todo tipo de mobiliario urbano, zonas de juegos infantiles, pérgolas y cenadores en las áreas que, por su suficiente dimensión, así determine el Ayuntamiento.

—Se permite la colocación en fiestas de instalaciones desmontables, bajo autorización municipal.

— Se permiten instalaciones deportivas que no supongan construcción de techos ni cerramientos.

Artículo 160. Norma Zonal Equipamiento (SG-DE)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas que albergan edificaciones destinadas a servicios públicos o privados de carácter docente, social, deportivo y polivalente, que incluye el asistencial, administrativo, religioso y cultural.

• Tipología

En casco antiguo, se trata generalmente de edificaciones entre medianeras, de tipología edificatoria en consonancia con el entorno. En otros casos engloba edificaciones aisladas de más reciente construcción cuya tipología y disposición en la parcela queda condicionada por el uso concreto de la misma.

No se realiza otras limitaciones que las propias de su situación en relación con el entorno, y éstas las determinará el Ayuntamiento en cada cosa concreto.

En todo caso, los equipamientos garantizarán, tanto por su urbanización como por su construcción, la plena accesibilidad de los usuarios con movilidad reducida.

• Usos permitidos

Uso característico:

—Dotacional docente

—Dotacional social (religioso, cultural, administrativo, asistencial, …)

—Dotacional deportivo

—Dotacional polivalente

Usos compatibles:

—Uso residencial vinculado al uso principal

—Uso de zonas verdes y espacios libres

—Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores.

• Parcela mínima

La necesaria para el desarrollo correcto del uso.

• Ocupación y fondo

Dado su carácter particular las condiciones de situación, altura y composición de este tipo de edificaciones quedan solo condicionadas por su el entorno en que se ubique en cada caso concreto. Por tanto, serán los técnicos municipales quienes las determinen para cada concreto.

• Alturas

No se fija

• Vuelos y balcones

No se fija

• Edificabilidad

No se fija.

• Consideraciones de zonas inundables.

Para las áreas que se encuentren situadas en la zona de flujo preferente, se adoptarán las medidas y criterios establecidos en el art. 9 ter del Real Decreto 638/2016, que modifica el reglamento de Dominio Público Hidráulico, en el que queda expresamente mencionado, que no se podrán realizar:

—Nuevas edificaciones destinadas a nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde se pueden darse aglomeraciones de población.

—Tampoco se podrán construir nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

—No se podrán construir nuevas instalaciones que almacenen, transformen o manipulen, o generen o viertan productos que puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración.

No obstante, se permiten realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

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

—Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Para las edificaciones existentes, se fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Las nuevas actuaciones que se pretendan desarrollar en estos suelos deberán cumplir con las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 bis y 14 bis del RDPH, debido a su localización dentro de la zona de flujo preferente y de la zona potencialmente inundable.

Artículo 161. Norma Zonal Servicios Urbanos (SG-DSU)

• Régimen Jurídico

Se trata de las zonas ocupadas por los servicios propios del suelo urbano.

• Tipología

Se trata de espacios ocupados por servicios urbanos, necesarios para el correcto funcionamiento municipal, depósitos, transformadores, antenas de telefonía,...

• Usos permitidos

—Todos los relacionados con los servicios urbanos.

Para las áreas que se encuentren situadas en la zona de flujo preferente, se adoptarán las medidas y criterios establecidos en el art. 9 ter del Real Decreto 638/2016, que modifica el reglamento de Dominio Público Hidráulico, en el que queda expresamente mencionado, que no se podrán realizar nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

• Parcela mínima

La necesaria para el desarrollo correcto del uso.

• Ocupación y fondo

Dado su carácter particular las condiciones de situación, altura y composición de este tipo de edificaciones quedan solo condicionadas por su el entorno en que se ubique en cada caso concreto. Por tanto, serán los técnicos municipales quienes las determinen para cada concreto.

• Alturas

No se fija

• Vuelos y balcones

No se fija

• Edificabilidad

No se fija.

Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado

Artículo 162. Definición y categorías

1. El suelo urbano del término municipal de Biota queda representado en los planos de ordenación PO. En éstos pueden observarse la delimitación de las áreas de suelo urbano no consolidado.

2. Tal y como se establece en el art.42 del TR LUA, la ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se podrá realizar directamente a través de unidades de ejecución en cuyo caso el planeamiento general incluirá la ordenación pormenorizada o a través de sectores precisados de planeamiento de desarrollo.

Artículo 163. Estatuto de la promoción de suelo

Tal y como establece el artículo 25 del TR LUA, en suelo urbano no consolidado los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, deberán:

- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la ley y en este 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. 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.

- 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 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 los módulos de reserva del suelo urbano no consolidado.

- 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 aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme al TR LUA y al planeamiento.

- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la 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 deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 164. Deberes de la propiedad del suelo

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 a lo establecido en el TR LUA, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 165. Contenido

1. En suelo urbano no consolidado el presente plan establece dos ámbitos incluidos en unidad de ejecución y dos ámbitos para los que establece ordenación pormenorizada.

2. La ordenación pormenorizada incluirá, las mismas determinaciones que para el suelo urbano consolidado:

- Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Deberán estimarse las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

- 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.

- Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

- Establecimiento de plazos para la edificación.

- Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

- 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.

- Forma de gestión y plazos para el desarrollo.

- Bases orientativas de ejecución, calidades y diseño urbano.

3. En el caso en de los sectores de suelo urbano no consolidado para el que el presente plan establece que precisa de planeamiento de desarrollo, se establecen unas condiciones básicas de base para el planeamiento de desarrollo.

4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad, edificabilidad y resto de condiciones establecidas para el suelo urbano no consolidado serán las determinadas por la legislación para los planes parciales en los artículos 54 y ss:

En los pequeños municipios, el plan general podrá modular las reservas en función de la dimensión de los sectores siempre que se justifique la suficiencia de los espacios dotacionales ya existentes y, en el caso de las zonas verdes, la disponibilidad y proximidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad.

Artículo 166. Régimen en ausencia de planeamiento de desarrollo aprobado

1. En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

2. Podrá edificarse, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan las condiciones de edificación y urbanización simultáneas.

3. En cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa 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.

Artículo 167. Desarrollo de los sectores

1. En desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado se realizará a través de los correspondientes Planes Parciales o planes 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 el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

3. Los límites de los sectores son los que se reflejan en los planos de ordenación. Si bien, estos límites deberán ajustarse a través del correspondiente plan parcial con el fin de adaptarse a la exacta topografía del terreno y a la concreción de elementos como acequias, líneas de servicio, servidumbres....

Artículo 168. Contenido de los planes parciales

El contenido de los planes parciales es el establecido en el artículo 55 del TR LUA y consta de:

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.
- Documentación ambiental.

Artículo 169. Aprovechamiento

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, el sector. El resto de aprovechamiento corresponde en todo caso a la administración.

2. Para casos concretos se estará a lo dispuesto en el artículo 127 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.

3. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, según lo establecido en el artículo 129 del TR LUA.

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

- Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.
- Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

T. VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Cap. 1. Régimen del suelo urbanizable

Artículo 170. Definición y categorías

1. Tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos así clasificados para los cuales el planeamiento prevé su transformación a través del establecimiento de los servicios necesarios para integrarlos en la trama urbana, de conformidad con el modelo de evolución urbana previsto

2. Existen dos categorías de suelo urbanizable, delimitado y no delimitado. El presente plan solo establece un ámbito de suelo urbanizable delimitado, ya que se trata de un sector de ampliación industrial con carácter prioritario.

Artículo 171. Estatuto de la promoción de suelo

Tal y como establece el artículo 25 del TR LUA, en suelo urbanizable delimitado los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, deberán:

- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la ley y en este 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. 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.
- 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 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 los módulos de reserva del suelo urbano no consolidado.
- 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 aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme al TR LUA y al planeamiento.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la 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 deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 172. Deberes de la propiedad del suelo

1. 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 a lo establecido en el TR LUA, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Cap. 2. Condiciones de planeamiento de desarrollo

Artículo 173. Régimen en ausencia de ordenación pormenorizada

1. En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

2. Podrá edificarse, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan las condiciones de edificación y urbanización simultáneas.

3. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

4. En cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa 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.

Artículo 174. Desarrollo de los sectores

4. En desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se realizará a través de los correspondientes Planes Parciales.

5. 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 el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

6. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de ordenación. Si bien, estos límites deberán ajustarse a través del correspondiente plan parcial con el fin de adaptarse a la exacta topografía del terreno y a la concreción de elementos como acequias, líneas de servicio, servidumbres, …

Artículo 175. Contenido de los planes parciales

El contenido de los planes parciales es el establecido en el artículo 55 del TR LUA y consta de :

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.
- Documentación ambiental.

Cap. 3. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado

Artículo 176. Contenido

1. En suelo urbanizable el presente plan establece un área de desarrollo como previsión de ampliación de la cooperativa.

2. El sector de suelo urbanizable delimitado en el presente plan es de uso característico industrial.

3. El presente plan establece un ámbito de suelo urbanizable delimitado remitido, para su ejecución, a planeamiento de desarrollo por lo que se establecen unas condiciones básicas de base para el planeamiento de desarrollo.

- Trazado de las redes fundamentales de comunicación y servicios.
- Sistemas de gestión.
- Bases orientativas de ejecución

Artículo 177. Aprovechamiento

1. En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. El resto de aprovechamiento corresponde en todo caso a la administración.

2. Para casos concretos se estará a lo dispuesto en el artículo 128 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.

3. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, según lo establecido en el artículo 129 del TR LUA.

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

- Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.
- Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

Artículo 178. Módulos de reserva

Los planes parciales aplicarán las reservas establecidas en el artículo 54 del TR LUA.

Cap. 4. Condiciones específicas del suelo urbanizable no delimitado

No procede, ya que el presente plan no establece ámbitos incluidos en esta categoría de suelo.

En cualquier caso, estos suelos se regirán por la legislación urbanística aplicable.

T. VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Cap. 1. Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 179. Definición y categorías

1. Tal y como establece el artículo 16 del TR LUA, tendrán la condición de Suelo No Urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- En todo caso, el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística
- Aquellos preservados por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- Aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación, incendios o de otros accidentes graves.
- Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.

2. En el Suelo No Urbanizable se distinguirán las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial. El Suelo No Urbanizable Genérico será la categoría residual.

3. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de categoría Especial los constituidos por terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación. La delimitación de estos suelos queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes, y está dividido en diferentes categorías sustantivas. De acuerdo con las diferentes razones que motiva su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

1) Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Natural:
• Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP)
• Red Natura 2000 (SNU-E/EN-RN)
2) Suelo No Urbanizable Especial Protección del Patrimonio Cultural:
• Yacimientos arqueológicos (SNU-E/PC)
3) Suelo No Urbanizable Especial Protección de Riesgos Naturales:
• Riesgo por inundación (SNU-E/R-IN)
• Riesgo de incendios (SNU-E/R-IF)
4) Suelo No Urbanizable Especial Protecciones Sectoriales y Complementarias:
• Sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-E/SE-SC)
• Vías Pecuarias (SNU-E/SE-VP)
• Cauces públicos (SNU-E/SE-CP)

4. Se califican como Suelo No Urbanizable Genérico aquellos terrenos que, sin verse sometidos a una protección especial, sean acreedores a un grado que aconseje su preservación del potencial desarrollador urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría de especial a la que alude el punto anterior. Dentro del suelo no urbanizable genérico se distinguen cuatro tipos:

1) Suelo No Urbanizable Genérico Protección de la Agricultura en el Regadío (SNU-G/EP-RG)
2) Suelo No Urbanizable Genérico Protección de Paisaje (SNU-G/Pa)
3) Suelo No Urbanizable Genérico (residual) (SNU-G)

Artículo 180. Régimen general del suelo no urbanizable

1. Los propietarios del suelo no urbanizable 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 que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, con atención a lo dispuesto en estas normas y mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística, se podrán autorizar actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada una de las categorías del suelo no urbanizable.

3. En suelo no urbanizable, los propietarios podrán realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello, por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística.

4. El suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a edificaciones, al uso y a su transformación sobre él, y actuaciones sobre los mismos no darán lugar a ningún tipo de indemnización, fuera de lo explícitamente establecido por la legislación.

5. En aquellos ámbitos de terreno que les sea de aplicación más de una protección sectorial o afección según lo establecido en el presente plan, le será de aplicación las condiciones más restrictivas de las mismas. Cuando una misma parcela se encuentre afectada por dos o más tipos de protección, le será de aplicación a la totalidad de la misma la protección o categoría que predomine, siempre y cuando no se desvirtúen los valores objeto de protección.

Artículo 181. Régimen urbanístico en suelo no urbanizable genérico

1. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medioambiente incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

2. Se permite otorgar licencia municipal a las construcciones de carácter agrícola tradicionales ya existentes, aunque no cumplan con los parámetros urbanísticos establecidos en dichas normas, y poder realizar obras de mantenimiento, conservación y reparación. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 11 punto 3 de estas normas.

3. Se permite otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico, cuando no den lugar a núcleos de población, según lo estipulado en el Artículo 191 de estas normas en lo que respecta a condiciones urbanísticas de aplicación establecidas conforme al artículo 34 del texto refundido de la Ley de Urbanismo.

4. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse usos mediante autorización especial según artículo 35 del TR LUA, y el Artículo 188 de estas normas.

Artículo 182. Régimen urbanístico en suelo no urbanizable especial

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 concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el presente planeamiento.

2. Se 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 la LUA 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.

3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

Artículo 183. Deberes de la propiedad del suelo

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. En el suelo que sea rural conforme a la normativa estatal, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo 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; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

3. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los Artículo 180 y ss. tendrá los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y los 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 correspondiente autorización o licencia.

- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo.

- 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 a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

Artículo 184. Parcelaciones rústicas

1. Tal y como se establece en los artículos 241 y ss. del TR LUA 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.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones y fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por éstas la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 185. Condiciones de las parcelas

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes normas, y que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud del cual se segreguen, dividan o fraccionen parcelas de superficie inferior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en suelos destinados a cultivos de regadío y veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en suelo de secano (unidades mínimas de cultivo), o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

En caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el suelo no urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesaridad de licencia, quedando exentas las que se encuentran en procedimientos de concentración parcelaria.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el punto 1, 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 a causa de ejecución de planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa.

4. La autorización de construcciones o actividades que requieran la presencia permanente de personas requerirá la previa acreditación de las condiciones de suministro de energía, agua potable, sistema de saneamiento, vertido y depuración adecuados, y acceso rodado. Todos ellos cumpliendo las legislaciones aplicables.

5. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostente esta facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de superficie 10.000 m^2.

6. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

7. Las edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la condición de indivisibles.

8. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que pueda tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, o las afectadas por bandas calificadas como protección del sistema de comunicaciones, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Artículo 186. 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. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de la red de caminos rurales sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m).

3. Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales que se permitan frente a los caminos y vías públicas, se separarán, como mínimo, cinco metros (5 m) del eje de la vía o camino y tres metros (3 m) del borde exterior de su calzada o pavimento si existiese, 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 autorización administrativa 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.

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 o heteróclitos (puertas, chapas, somieres…), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la autorización administrativa para el cerramiento de fincas rústicas cuando la actuación propuesta promueve o consolida una parcelación rústica ilegal.

7. Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural y paisajístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

Cap. 2. Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

Artículo 187. Condiciones generales

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos compatibles por el plan en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales y las normas sectoriales que afecten al término municipal de Biota.

2. En general deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 205 de protección del paisaje, del medio rural y vegetación.

3. Con carácter general se seguirá lo siguiente:

- 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 de los parajes en los que se sitúan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, adaptándose a la tipología dominante de la zona.

- Se tomarán medidas de protección del impacto visual que produzcan.

- En las cubiertas se prohíbe el uso de placas plásticas o fibrocemento, y pizarra, tejas o fibrocementos de colores oscuros o negros.

- Se prohíben las paredes medianeras ciegas, los paramentos de bloque de hormigón común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de los materiales tradicionales.

- Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de ocho metros (8) a los linderos y caminos existentes, y a las zonas de protección de los viales, salvo

mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables. Este retranqueo puede reducirse a tres metros (3) cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Las distancias mínimas establecidas en ese punto serán de aplicación también en las plantas bajo rasante, los elementos volados abiertos o cerrados, y los porches u otros cuerpos abiertos.

- La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y 7 metros, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes en el artículo siguiente o en el resto de las normas del plan.

Se podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas de usos existentes o propuestos.

- Las edificaciones aisladas y en uso, que no formen riesgo de núcleo de población, podrán mantenerse, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación. En el caso de riesgo de núcleo de población quedará en situación de fuera de ordenación.

- La autorización de una actividad de las contempladas en estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberá ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinado a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin la realización de obras de ampliación y reforma.

- 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.

- Serán de aplicación, en todo caso, las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuyo cumplimiento se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontaje, perspectivas, muestras u otros medios similares.

4. Cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de las zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados, por lo que, si procede, se llevará a cabo un estudio específico de riesgos, previo a la implantación de la actividad.

Artículo 188. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial

1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse mediante autorización especial según artículo 35 del TR LUA, siguiendo el procedimiento regulado en la misma y de conformidad con el régimen establecido, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural por su tamaño, características o efecto positivo en el territorio.

b. 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. Dicha 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.

- no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas.

- Autorizarse un incremento del volumen máximo del 40% sobre lo preexistente.

- Autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

2. En el caso de que dichas construcciones e instalaciones deban someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de Autorización Ambiental Integrada

el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados.

Artículo 189. Condiciones específicas de las construcciones según usos

1. Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias cumplirán lo siguiente:

- Se cumplirán los requisitos establecidos en el Artículo 185 de estas normas respecto a condiciones de las parcelas.

- Superficie máxima edificable: 0,20 m^2/m^2 llegando a una ocupación máxima de treinta por ciento (30%) en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000 m^2, y del veinte por ciento (20%) en parcelas de superficie superior a 6.000 m^2.

- Altura máxima medida en el punto más alto será de 7 metros, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

- Retranqueo a linderos de 8 metros mínimo, salvo criterio justificado.

- En el caso de viveros con cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la producción de cultivos, tendrán una ocupación máxima de parcela del setenta (70%) por ciento, una altura máxima de cinco (5) metros y se podrán reducir a tres (3) metros las distancias a linderos. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de construcciones destinadas a explotaciones agrarias.

- Se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza, de superficie construida máxima 5 m^2, altura máxima de una planta y 2,50 metros, y retranqueo mínimo a todos los linderos de 3 metros. En este tipo de casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, quedando prohibidas la apertura de ventanas, salvo los huecos de ventilación estrictamente necesaria, instalaciones sanitarias, suministro de energía eléctrica, compartimentación interior, porches, y todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido. Requerirá licencia municipal.

2. Las edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas se someterán a lo establecido en el normativa sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas, actual Decreto 94/2009 de 16 de mayo. Directrices sobre actividad e instalaciones ganaderas, anexo X.

3. Las edificaciones vinculadas a servicios de obras públicas deberán tener las dimensiones necesarias para garantizar su función específica y se someterán a la legislación aplicable. Además, deberán garantizar:

- Resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. Las edificaciones vinculadas a usos de interés público cumplirán lo siguiente:

- La edificación no deberá superar una superficie máxima edificable de 0,20 m^2/m^2 llegando a una ocupación máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

- Altura máxima de fachada debe ser de 7 metros, en dos plantas como máximo, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

- Retranqueo a linderos de 10 metros mínimo, salvo criterio justificado.

- Por motivos justificados y conforme al uso que se pretenda implantar se podrán modificar todas o parte de estas condiciones siempre que se requiera, y su modificación no suponga una lesión del valor natural o cultural del ámbito.

5. La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

- Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

- Se exigirá la adopción de medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje.

6. Las edificaciones de carácter residencial deberán cumplir:

- Las obras deberán realizarse ateniéndose a las características constructivas y estéticas de la edificación original.

- Las viviendas vinculadas a un uso permitido, deberán integrarse en las condiciones de edificabilidad del uso correspondiente, y la superficie por vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados construidos y como mínimo tendrá una superficie construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

- Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada o vivienda rural tradicional, se permitirán en las categorías que así se indique en estas normas y en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que no rebasen una superficie construida de 300 m^2, así como que las parcelas tengan una superficie mínima de 10.000 m^2 de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado. Se considerará incluida en la superficie construida los locales propiamente residenciales, y cuantos otros locales o construcciones que pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela.

- Se autorizará la construcción de este tipo de edificaciones en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población y según circunstancias objetivas que pueden indicar dicha posibilidad:

• 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.

• 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 dos, dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio de 150 metros.

- Retranqueo a linderos de 8 metros mínimo, salvo criterio justificado.

- Altura máxima de fachada debe ser de 7 metros, en dos plantas como máximo, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

- Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de ésta. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad a efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

Artículo 190. Condiciones de edificabilidad en Suelo No Urbanizable Especial

1. Las condiciones de los usos permitidos para cada categoría de Suelo No Urbanizable Especial vienen definidas en el capítulo siguiente y por tanto las condiciones que se establecen en el presente artículo para las edificaciones tienen que ajustarse además a las condiciones de los usos permitidos en cada categoría de suelo.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias (SNU-E/SE), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

• Parcela mínima: 4.000 m^2.

• Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo.

• Superficie máxima edificable: 100 m^2.

• Las edificaciones singulares y de interés público. podrán variar estas condiciones siempre que obtenga la aprobación del organismo de cuenca y el municipio.

• En la parcela afectada por la Estación Depuradora de Aguas Residuales sólo podrán realizarse las construcciones propias de dicha infraestructura, así como otras instalaciones o construcciones vinculadas a la misma.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural (SNU-E/EN), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

• Parcela mínima: 4.000 m^2.

• Altura máxima: 3,50 m en 1 planta como máximo.

• Superficie máxima edificable: 100 m^2.

• Quedan exentas de estas condiciones, las construcciones de usos agropecuarios o de interés público, siempre que sean compatibles con la protección, para las que se aplicarán las condiciones específicas de cada uso definidas en el artículo anterior.

4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales (SNU-E/R), se establecerán las siguientes condiciones de edificabilidad:

• Parcela mínima: 4.000 m^2.

• Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo.

• Superficie máxima edificable: 100 m^2.

• En el caso de las zonas afectadas por riesgo de inundaciones, las edificaciones singulares y de interés público, podrán variar estas condiciones siempre que obtenga la aprobación de los organismos de cuenca y el municipio, y cumplan con los requisitos establecidos para el suelo rural definidos en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se deberán tomar las medidas necesarias de diseño para evitar daños materiales y personales como causa

de esta situación. Las edificaciones, además, deberán cumplir las mismas condiciones exigidas para las zonas de suelo urbano localizadas en zonas inundables, establecidas en las normas zonales.

5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/PC), las condiciones de edificación se establecen en el documento correspondiente al DN-CT. Catálogo.

Artículo 191. Condiciones de edificabilidad en Suelo No Urbanizable Genérico

1. Cualquier tipo de edificación, salvo que por criterios específicos y justificados sea necesario reducirla, deberá retranquearse respecto a los linderos un mínimo de ocho (8) metros.

2. La distancia mínima entre edificaciones residenciales será de ciento cincuenta (150) metros, no pudiendo existir más de dos en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas.

3. Ante la proliferación de instalaciones ganaderas en el suelo no urbanizable municipal, toda solicitud de construcción o instalación en esta clase de suelo deberá justificar el cumplimiento de las distancias mínimas a las explotaciones ganaderas según normativa aplicable, adjuntando a la documentación de solicitud planos detallados.

4. Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Genérico deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes inscritas en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

5. Los materiales de cualquier tipo de construcción deben ser coherentes y respetuosos con el paisaje en el que se insertan.

6. Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, se permitirán en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que no rebasen una superficie construida de 300m^2 así como que las parcelas tengan una superficie mínima de 10.000 m2, quedando adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

7. Estarán sujetas a autorización especial, construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y así se requiera.

8. Con carácter general las actuaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Parcela mínima de 10.000 m^2 (salvo interés público).
- Altura máxima debe ser de 4 metros, con una sola altura, salvo que por motivos justificados hagan necesario aumentar esta altura, para lo que se deberá solicitar autorización municipal.
- Superficie máxima edificable: Las edificaciones vinculadas a recursos naturales, protección del medio ambiente y otras edificaciones permitidas en esta categoría de suelo, no podrán sobrepasar una superficie construida de 600 metros cuadrados.

9. Condiciones para las edificaciones de interés público:

- Cuando en edificaciones de interés público, las condiciones del uso, de ubicación o características hagan imposible el cumplimiento de las condiciones de carácter general el Ayuntamiento podrá conceder alteraciones a los mismos según considere apropiado y justificado según las especificaciones de la actuación propuesta.

10. En Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de la Agricultura de Regadío (SNU-G/EP), se establecen las siguientes condiciones:

• Parcela mínima regadío: 4.000 m^2
• Altura máxima: 7 m. en 1 planta como máximo
• Superficie máxima edificable: 0,20 m^2/m^2 llegando a una ocupación máxima de treinta por ciento (30%) en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000 m^2, y del veinte por ciento (20%) en parcelas de superficie superior a 6.000 m^2.

11. En Suelo No urbanizable Genérico de Protección de Paisaje (SNU-G/Pa), se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

• Parcela mínima: 4.000 m^2
• Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo

• Superficie máxima edificable: 100 m^2.

• Se permiten sólo las edificaciones singulares y de interés público. Éstas podrán variar sus condiciones, siempre teniendo en cuenta su influencia en el paisaje e imagen del ámbito.

Cap. 3. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable

Artículo 192. Usos y construcciones en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable clasificado como especial en el presente plan queda, con carácter general, prohibida cualquier actividad, construcción o instalación que suponga modificación de su destino o naturaleza o creen efectos negativos sobre el valor que se pretende proteger. Para los usos previamente autorizados se analizará su compatibilidad con la presente normativa. En caso de incompatibilidad, el uso quedará como fuera de ordenación y sometido a las condiciones para estos usos en el Artículo 199 de las presentes normas.

2. En suelo no urbanizable clasificado como genérico, podrán autorizarse los usos según las determinaciones fijadas en el presente plan, y para los usos previamente autorizados y compatibles con su clasificación, podrán autorizarse obras de reparación y ampliación si se justifica su necesidad para la pervivencia del uso o se trata de interés público bajo el procedimiento establecido para la autorización especial, tal y como establece el Artículo 181 de las presentes normas y la legislación urbanística. Los usos que resultarán incompatibles con el planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación.

3. Los usos y edificaciones existentes que no cuenten con autorización podrán regular su situación urbanística siempre que se ajusten a las condiciones establecidas en estas normas en función de la categoría de suelo en que se integren o hagan las reformas necesarias para su cumplimiento.

4. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas establecidas en el decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre Actividades e instalaciones Ganaderas y la ORDEN de 13 de febrero de 2015 por la que se sustituyen varios anexos. Las implantaciones de nuevas instalaciones ganaderas deberán acogerse a las distancias mínimas a edificaciones, núcleos de población, elementos relevantes del territorio y a otras instalaciones.

5. Se prohíbe las actividades relacionadas de índole colectivo, asociadas a agrupaciones lúdicas o culturales, siempre y cuando no tengan la autorización expresa u hospicio municipal.

Artículo 193. Naturaleza de los usos en suelo no urbanizable

1. En cada categoría de suelo no urbanizable podemos encontrar diferentes usos compatibles, permitidos o prohibidos con el uso característico de la misma, el cual es el propio y particular de cada categoría, mantener en condiciones adecuadas y proteger los terrenos y la masa vegetal, bosques y demás en los suelos de carácter natural, mantenimiento y buen uso de las vías de comunicación y servicios en los destinados a infraestructuras, pastoreo, protección de cauces, etc. cada uno dentro de su categoría.

2. Estos usos vendrán condicionados, además de por la categoría correspondiente, por el régimen urbanístico aplicable según lo especificado en este capítulo y por la ley urbanística vigente.

Artículo 194. Clasificación de los usos

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

- Usos productivos; son los que implican la explotación de los recursos forestales y naturales, agrícola y ganadera. Se definen los siguientes subgrupos:

• Uso de cultivo

• Uso de explotaciones agrícolas

- Explotaciones domésticas
- Núcleo Zoológicos
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

• Uso de explotaciones ganaderas
• Uso de actividades extractivas
• Uso de aprovechamientos forestales
- Usos de interés público; son aquellas actuaciones de interés público que deben localizarse necesariamente en el medio rural:
• Actuaciones de mejora y protección del medio natural o cultural.
• Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.
• Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
• Usos de carácter cooperativo o asociativo agrario que por sus características no están ligados a la tierra, pero sí deben instalarse en el medio rural.
• Actividades industriales, de almacenamiento o tratamiento de productos o desechos, y otros similares que requieren emplazarse en medio rural.
• Usos de ocio y recreo.
• Usos docentes, científicos, culturales, asistenciales o sanitarios y otros servicios públicos.
• Usos comerciales y hosteleros.
- Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:
• Vivienda rural tradicional, siempre que sea preexistente.
• Vivienda asociada a un uso permitido.
• Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

Artículo 195. Características de los usos productivos

1. El uso de cultivo comprende los usos agrarios de carácter productivo tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales y similares.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras de mejora agraria, tales como nivelación y acondicionamiento de tierras y caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de obras e instalaciones hidráulicas para la propia explotación tales como acequias, regueras y azarbes, instalaciones de riego, drenaje, saneamiento de tierras, y otras labores propias de su condición.

La roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados, requerirá de licencia urbanística.

3. El uso productivo de explotaciones agrarias, se trata de aquellas actividades de explotación de la tierra que llevan aparejadas una serie de instalaciones y edificaciones ya sea de almacenaje de maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, la manipulación de los mismos, cuadras, corrales, establos, vaquerías, granjas o similares.

Los usos y las obras de edificación o instalación que se deban realizar ligadas este uso deberán solicitar la correspondiente licencia municipal, presentando el proyecto técnico que defina las condiciones de la parcela y de las obras a realizar con sus dimensiones y características. Asumiendo las determinaciones establecidas en el presenta Plan general y en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación.

4. El uso productivo de explotaciones ganaderas, es el que tiene por objeto la cría de animales en terreno rústico, ligado o no a explotaciones agrarias, y se clasifican en explotaciones domésticas y núcleos zoológicos, pequeñas explotaciones o explotaciones industriales. En cualquier caso, estas actividades se regirán por lo establecido en estas normas y por las Directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Los usos y las obras de edificación e instalaciones que se realicen ligadas a explotaciones ganaderas estarán sometidos a la licencia urbanística correspondiente. En el caso en que requieran además de licencia de actividad clasificada o apertura está primará sobre la urbanística.

5. Tienen consideración de explotaciones domésticas aquellas que no sobrepasan el número de cabezas que se establece a continuación, conforme el Decreto 94/2009, de Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas modificado por la Orden de 13 de febrero de 2015, y que se destinen a cubrir únicamente el autoconsumo o el uso familiar de la casa.

ESPECIE ANIMAL	LÍMITE MÁXIMO (nª de cabezas)
Ovino/caprino	4
Vacuno/Bovino	2
Vacas	3
Mixta (vacas + terneros)	2
Terneros	
Porcino	
Cebo	3
Ciclo cerrado	-
Producción lechones	-
Los centros de concentración de lechones (issowean), en todo caso serán considerados Explotación Productiva o Industrial.	
Conejos	
Reproductoras	10
Aves	
Puesta	20
Carne	20
Équidos	2
Colmenas	-
Perros (cría o guarda. Perros mayores de 3 meses)	2
Animales peletería	-
Otras especies	2

Estas explotaciones no estarán sujetas a licencia ambiental de actividad clasificada, ni a las distancias y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, además estarán sujetas al siguiente procedimiento para su tramitación:

d) Presentará instancia de solicitud de autorización, en la que se describan las características detalladas de la explotación (tipo de explotación, número de cabezas, características de la instalación, etc.).

e) Deberá realizarse un trámite de información pública por plazo de diez días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, con notificación personal a los propietarios.

f) Deberá emitirse informe por los Servicios Oficiales Veterinarios y por el Jefe Local de Sanidad.

6. Núcleos Zoológicos: la tenencia de animales domésticos destinados a la cría, autoconsumo, etc. que tenga la consideración de explotaciones domésticas, estarán condicionadas a un alojamiento adecuado, a no atentar contra la higiene y salud pública y a que no causen molestias a los vecinos que no sean derivadas de la naturaleza misma del animal.

7. Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 25 m^2, altura de una planta ó 3 m, y retranqueo a linderos con las parcelas colindantes de cinco (5 m) metros, y a vías pecuarias y caminos públicos de ocho metros (8,00 m) del borde exterior de las mismos.

8. El uso de actividades extractivas es el que tiene por finalidad la extracción de determinados materiales naturales (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales) existentes en el suelo o subsuelo, ya sean temporales o permanentes.

Su autorización quedará sujeta a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o a los planes de ordenación de los recursos naturales en los que se deberán justificar las características de la actividad.

9. El uso productivo de aprovechamiento forestal es el que tiene por finalidad el uso de los recursos naturales de un ámbito forestal. La tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal deberá someterse a autorización administrativa.

Artículo 196. Características de los usos de interés público

1. Los siguientes usos podrán considerarse de interés público, por necesidad de localizarse en medio rústico, así como por valoración de su interés público por procedimiento del órgano competente. A continuación, se enumeran algunos de usos, siendo esta lista no limitativa.

2. Los usos de interés público de actuación o mejora del medio natural o cultural, recogen todas aquellas actividades que tienen por objeto poner en valor, proteger y salvaguardar el medio natural, el ecosistema, prevención de incendios forestales, así como las que sirven de acceso y utilización de los recursos naturales y los elementos relevantes culturales que se encuentran en suelo rústico y otras análogas.

3. Los usos de interés público ligados a actuaciones de entretenimiento de obras públicas implican las obras e instalaciones provisionales durante la ejecución material de infraestructuras, así como aquellas de carácter permanente destinadas a la explotación, conservación, mantenimiento y vigilancia de dicha infraestructura ya sea esta de transporte de estacionamiento, de distribución de energía de agua u otras.

4. Los usos de interés público ligados al servicio de los usuarios de las obras públicas, implican estaciones de socorro y primeros auxilios, talleres de reparación, gasolineras y otros que se permitan en función de las legislaciones sectoriales vigentes.

5. Los usos de interés público ligados a usos de carácter cooperativo o asociativo agrario que por sus características no están ligados a la tierra, pero sí deben instalarse en el medio rural. Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento.

6. Los usos de interés público de ocio y recreo y actividades de esparcimiento, recogen aquellas actividades como campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin, usos deportivos al aire libre, zoológicos, circuitos de motor, cotos de caza, zonas recreativas de picnic, parques y centros de interpretación de la naturaleza entre otros, siempre y cuando deban localizarse en medio rural.

7. Los usos de interés público de actividades industriales y de tratamiento o almacenamiento de residuos, incluyen aquellas actividades que por su carácter requieran el alejamiento del núcleo urbano y de polígonos industriales, recoge aquellas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que requieran instalarse en medio rústico. Su ubicación deberá someterse a las legislaciones sectoriales y al instrumento de evaluación ambiental que proceda.

8. Los usos de interés público de usos docentes, científicos, culturales, asistenciales o sanitarios, recogen granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros de investigación y enseñanza de recursos naturales, centros sanatorios, en los que existan criterios objetivos de vinculación al medio rural. También servicios de las administraciones Públicas que deban ser localizados en medio rústico.

9. Los usos de interés público comerciales y hosteleros, que por su dimensión o por encontrarse ligados a un elemento natural deban localizarse en este medio.

10. Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos en las obras públicas, cementerios y centros emisores y de comunicación.

Artículo 197. Características de los usos residenciales

1. Vivienda rural tradicional, es la que responde al modo de ocupación tradicional del territorio, bien por la época y la forma de la construcción, bien por su programa y funciones originales, y por otros rasgos relevantes como la inclusión de elementos particulares tipo bordas, torres y otros, así como su vinculación al uso y explotación de la tierra. Se permitirán obras de renovación siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

2. Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público, se permitirá la edificación de viviendas siempre que se encuentren ligadas a un uso permitido por el plan y se justifique la vinculación al mismo y, por tanto, la necesidad de presencia permanente de personas.

De forma general, se permitirá una vivienda por cada explotación agraria siempre que se cumplan las limitaciones de parcela mínima edificable, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

Cuando se solicite licencia para una vivienda familiar ligada a un uso permitido, deberá hacerse constar esta condición en la solicitud de licencia y en el registro de la propiedad. La modificación del uso al que se encuentre vinculado, requerirá el otorgamiento de una nueva licencia en la que se vuelva a justificar la vinculación al uso y la necesidad de residencia permanente de personas.

3. La vivienda unifamiliar aislada queda sometida a las restricciones descritas en estos apartados en función de la categoría de suelo, del uso residencial y las condiciones descritas para este tipo de edificaciones.

4. Se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual, o utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o que no satisfagan los programas y calidades consideradas como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

Artículo 198. Determinación de los usos

Según las características a proteger en cada clase y categoría de suelo se establece una clasificación de usos según su idoneidad o no con los valores a proteger:

- Usos característicos: este concepto se empleará en la clasificación de suelo no urbanizable como aquellos usos que predominan en el área y que se ajustan a su uso propio atendiendo a las capacidades y características intrínsecas de su valor real o potencial.

- Usos compatibles: son aquellos que, sin llegar a ser usos característicos, complementan y fomentan el uso de los recursos naturales y valores existentes.

- Usos tolerados: son aquellos usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente con el conjunto de condiciones exigidas para ello.

- Usos prohibidos: aquellos que son incompatibles con el mantenimiento y potenciación de los valores naturales a proteger. Los usos existentes que se encuentren dentro de esta clasificación, podrán mantenerse según las condiciones establecidas para las situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 199. Usos permitidos en suelo no urbanizable especial

1. Sin perjuicio de lo determinado en las legislaciones sectoriales, a los que deberá de someterse las actuaciones en Suelo No Urbanizable Especial, así como de las características concretas de la actuación propuesta y de la ubicación concreta donde pretenda desarrollarse, lo cual puede afectar a las condiciones de permisividad de los usos, el presente plan establece los siguientes usos permitidos.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural:

- Usos característicos:
• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
- Usos compatibles:
• Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.
• Usos docentes, científicos, culturales.
• Usos de ocio y recreo.
• Vivienda asociada a un uso.
- Usos tolerados:
• Usos vinculados a explotaciones agrícolas y ganaderas.
- Usos prohibidos:
• Usos de carácter productivo.
• Actuaciones vinculadas al servicio de usuario de las obras públicas.
• Usos de carácter cooperativo o asociativo agrario.
• Nuevas roturaciones y tala de formaciones arbóreas.
• Edificaciones de nueva planta.
• Actividades extractivas.
• Uso residencial.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural:

- Las actuaciones permitidas en este tipo de suelo se especifican en el Catálogo.
- Usos característicos:
• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
• Uso docente, cultural y científico.
- Usos prohibidos:
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.

4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales:

- Usos característicos:
• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
- Usos compatibles:

• Usos y actividades primarias y de carácter público compatibles con el terreno.
• Infraestructuras y obras públicas.
• Usos vinculados a explotaciones agrícolas y ganaderas existentes.
- Usos prohibidos:
• Uso residencial
• Edificación destinada a usos permanentes de personas y bienes materiales, que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo.

En el caso de las zonas expuestas a riesgo por inundación, los usos quedarán sujetos a las determinaciones establecidas en el art. 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias:
- Usos característicos: (siempre vinculados a infraestructuras)
• Actuaciones de implantación y entretenimiento de obras públicas.
- Usos compatibles:
• Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
• En las vías pecuarias se permiten, en particular, las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Podrán utilizarse para el acceso a fincas, explotaciones ganaderas y/o agrícolas.
• Se permiten las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados y de los vehículos a los que está destinada la infraestructura.
- Usos prohibidos:
• Uso residencial
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.

6. En todos los suelos clasificados como no urbanizable especial se permitirá la renovación de vivienda rural tradicional existente siempre que no suponga una lesión ni alteración del medio en que se encuentre, ni altere o modifique los valores que se pretenden proteger y fomentar.

7. Para cualquier tipo de suelo no urbanizable especial se prohíbe expresamente la construcción destinada a uso residencial.

Artículo 200. Usos permitidos en suelo no urbanizable genérico

1. En esta categoría de suelo puede establecerse con carácter general cualquiera de los usos descritos en el Artículo 194, con las limitaciones que las legislaciones sectoriales propias de los correspondientes usos establecen.

2. Aquellas actividades, que, aun cumpliendo con las normativas propias y las especificaciones establecidas en el presente plan, supongan un fuerte impacto visual en el entorno, deberán tomar medidas suficientes de reducción de dicho impacto y en su caso, incluir en el proyecto estudio de impacto paisajístico de la misma.

3. En Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de Protección de la Agricultura en el Regadío:
- Usos característicos:
• Uso de cultivo.
- Usos compatibles:
• Usos vinculados a explotaciones agrícolas y ganaderas.
• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
• Vivienda vinculada a uso compatible, con los límites establecidos en Artículo 189.
• Usos de ocio y recreo.
• Usos docentes, científicos, culturales.
- Usos prohibidos:
• Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.
• Usos extractivos.
• Actividades industriales.
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.

No se permitirán construcciones cuyo uso no esté asociado directamente al uso específico de protección de agricultura de regadío.

4. En Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de Paisaje:
- Usos característicos:

• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
- Usos compatibles:
• Uso de cultivo.
• Usos agrícolas y ganaderos sin edificación.
• Vivienda vinculada a uso compatible.
• Usos de ocio y recreo.
• Usos docentes, científicos, culturales.
- Usos prohibidos:
• Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.
• Usos extractivos.
• Actividades industriales.
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.
5. En Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del Patrimonio Cultural:
- Usos característicos:
• Actuaciones de mejora del medio natural o cultural.
• Uso docente, cultural y científico.
- Usos compatibles:
• Uso residencial.
• Uso de ocio y recreo
- Usos prohibidos:
• Usos agrícolas y ganaderos con o sin edificación.
• Usos extractivos.
• Actividades industriales.
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.
• Se consideran usos prohibidos el resto de los usos no especificados.

Artículo 201. Régimen jurídico en suelo no urbanizable especial

1. En la clasificación de suelos realizada en el presente Planeamiento General se subdivide el Suelo No Urbanizable Especial, en cuatro subcategorías. Todos tienen el mismo propósito, perpetuar las condiciones intrínsecas del espacio que clasifican, impidiendo que operaciones externas impacten contra el ámbito perjudicando un enclave con ciertos valores. Estos valores pueden ser naturales o artificiales, pero tienen su misión y su razón de ser en el territorio que se desarrollan.

2. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural, es aquel que se encuentra integrado en ámbitos de interés natural, y que incluyen, los Montes de Utilidad Pública, las zonas incluida en la Red Natura 2000, los montes consorciados, los hábitats de interés comunitario, los ámbitos incluidos en Planes de protección de Especies Amenazadas, el embalse de San Bartolomé y su ribera y los ámbitos que presentan flora y fauna con un valor especial para su conservación.

Estas zonas estarán sometidas a las condiciones establecidas en las legislaciones sectoriales correspondientes y a lo especificado en el presente plan.

3. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural, las condiciones de uso y actuación se establecen según lo establecido en el documento Catálogo y en la ley 3/99 de Patrimonio Cultural de Aragón.

4. En Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales, se engloban las condiciones establecidas a la zona de inundación de los ríos y que se definen en el Artículo 207 de las presentes normas.

5. En Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias es aquel que se encuentra afectado por las infraestructuras territoriales existentes o previstas, tales como vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, y cauces fluviales, etc. 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, ferrocarril, líneas eléctricas, conducciones de gas, vías pecuarias u otras).

Artículo 202. Régimen jurídico en suelo no urbanizable genérico

1. En Suelo No Urbanizable Genérico las actuaciones se condicionarán a los usos permitidos establecidos en este capítulo, así como al resto de normativas que le sean de aplicación en función del uso correspondiente. En el caso de edificaciones residenciales deberá hacerse especial justificación de inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población y de las correspondientes distancias a explotaciones ganaderas.

2. En la clasificación de suelos realizada en el presente Planeamiento General se subdivide el Suelo No Urbanizable Genérico, en cuatro subcategorías, todas con el mismo propósito, defensa de los mismo por el interés que presenta para el municipio, tanto a nivel paisajístico, ambiental, y cultural.

3. En Suelo No Urbanizable Genérico Protección de la Agricultura en el Regadío se encuentran los suelos ligados al Canal de las Bardenas, área sometida a concentración parcelaria y cuyas características de uso, distribución y condiciones están sometidas al cultivo de regadío.

4. En Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del Paisaje se incluyen los terrenos ocupados por las zonas de vegetación más intensa, que además suelen coincidir con las áreas de mayor relieve del término municipal. El criterio es limitar las actuaciones en estos ámbitos con el fin de proteger la vegetación arbustiva de mayor relevancia visual.

Cap. 4 Condiciones de protección y ordenación del suelo no urbanizable

Artículo 203. Desarrollo de las condiciones de protección

Con el fin de desarrollar las previsiones de protección previstas en el presente Plan General, se podrán formular Planes Especiales de protección de los espacios naturales, del paisaje o del medio físico rural, según las determinaciones del Título segundo, capítulo III del TR LUA.

Artículo 204. Ordenación Pormenorizada

El presente plan incluye la ordenación pormenorizada de todos los suelos, incluidos en ámbitos de suelo no urbanizable, indicando:

- 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.
- Se han señalado las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 205. Protección del paisaje, del medio rural y la vegetación

1. La actividad urbanística debe integrar, en todas sus fases, la consideración del paisaje.

2. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

3. La realización de obras para la instalación de nuevas infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

4. Como medida de protección del paisaje y conservación de la biodiversidad, para la implantación de nuevas infraestructuras en el territorio, se utilizarán preferiblemente, los pasillos o reservas ya delimitados. Si es necesaria una nueva reserva o un nuevo corredor de infraestructuras en el territorio, se atenderá a su posible uso conjunto para todo tipo de infraestructuras con el objetivo de acumular todos los impactos sobre un mismo espacio. Se favorecerá el mallado de redes y las máximas conexiones con las redes externas de suministro para evitar situaciones de excesiva dependencia territorial.

5. Los proyectos de implantación de nuevas infraestructuras o de ampliación de las existentes potenciarán sus efectos positivos y minimizarán sus impactos negativos sobre el territorio, aplicando las medidas correctoras necesarias sobre:

- Áreas urbanas y sus extensiones
- Espacios con valor ambiental, cultural o agrícola
- La fragmentación del territorio
- La topografía del terreno
- Las vías integradas en el territorio
- El efecto barrera, procurando la continuidad de los viales y manteniendo las funcionalidad de la conectividad ecológica y territorial.

- El ciclo hidrológico
- La erosión del suelo
- La intrusión visual

6. Se evitará la desaparición de la capa vegetal de las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

7. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

8. Las tipologías, formas, proporción, disposición y composición de las nuevas construcciones o de obras de rehabilitación, conservación o mantenimiento de los inmuebles, así como los materiales y los colores de las construcciones, deberán adecuarse al medio rural en que se encuentran y no menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural de Biota. Serán las adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de la zona.

9. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales que se utilicen para la renovación y acabado de las fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

10. Como regla general, las cubiertas se realizarán en teja cerámica curva tradicional. Se permitirán otros materiales adecuados el entorno en que se encuentren, siempre bajo criterio municipal. Prohibiéndose, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y tejas negras.

11. En fachadas, se prohíben los paramentos acabados con bloque de hormigón o ladrillo sin revestir. Se exige que los acabados, colores y composiciones se integren con el entorno, prohibiéndose elementos llamativos u ostentosos, y especialmente llamativos, que difieran del carácter del lugar.

12. Los cerramientos de parcela deberán tener tratamiento de fachada y, por tanto, seguirán las condiciones establecidas para las mismas. La altura máxima de los cerramientos será de doscientos cincuenta (250) centímetros, podrán vallarse con acabados en cerrajería, vegetales o tapias ciegas, recomendando el uso de elementos naturales, setos o vegetación que lo integre en el mismo. Se prohíbe el uso de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos o puntas.

13. La altura de los edificios se adecuará a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros, salvo en aquellos casos en que por razones justificadas de funcionamiento se requieran alturas superiores o se haya fijado otra altura en dichas ordenanzas.

14. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán resolver sus servicios de forma autónoma e individualizada a partir de las infraestructuras que pudieran existir. Sus dimensiones y características deberán constar en la documentación técnica de solicitud de licencia y responderán estrictamente a las necesidades para la actuación para la que se diseñen. 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.

15. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada mediante licencia municipal, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural y suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje. La cartelería relacionada con la seguridad vial y el tráfico por carretera supone una excepción.

No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc, ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse a las características del medio en que se sitúen.

16. Salvo justificación de enfermedad o daños reversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal.

Se realizará un catálogo de árboles o masas vegetales característicos y singulares.

17. Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá el entubado de acequias principales integrantes de la red básica que recorre el suelo no urbanizable del término municipal.

En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cauces o se realicen otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán estudiarse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

Artículo 206. Protección de los recursos hídricos

1. Se gestionará los recursos hídricos del término municipal de Biota teniendo en cuenta los principios de racionalidad y sostenibilidad ambiental, procurando la adecuación entre la oferta y la demanda, la mejora de la eficiencia y la preservación de la calidad del recurso.

2. Como norma general, se limitará la ejecución y autorización de nuevas redes de suministro de agua fuera de los núcleos urbanos de Biota y Malpica de Arba. Se podrán autorizar en el caso de que se trate de:

- Nuevos desarrollos residenciales o industriales previstos por el Plan Genera, o usos autorizados conforme a la legislación vigente en Suelo No Urbanizable.
- Dotaciones, infraestructuras o instalaciones previstas por los instrumentos de ordenación del territorio.
- Los sistemas de abastecimiento para el riego o abastecimiento de explotaciones agrarias.
- Redes principales de transporte de agua.

3. Las actividades que se desarrollen en Suelo No Urbanizable se abastecerán por medios propios, siempre que se obtenga la autorización administrativa para la extracción de agua en condiciones de sostenibilidad.

4. Donde existen redes de abastecimiento de agua, se podrán servir de ellas, previa autorización, cuando no comprometan el abastecimiento de las viviendas actuales.

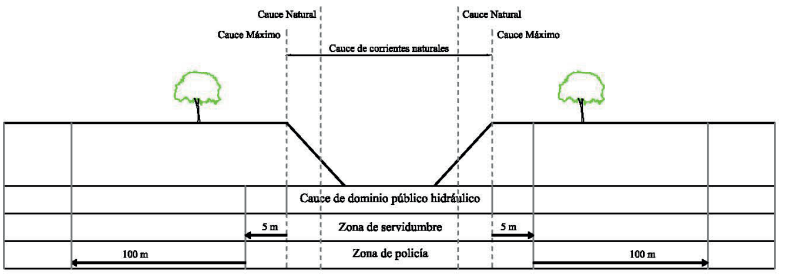
5. No se autorizarán nuevos desarrollos residenciales, industriales o comerciales, dotaciones, o explotaciones agroforestales o mineras si no está previamente garantizado el abastecimiento de agua y el saneamiento de aguas residuales y la gestión de las aguas pluviales, conforme a los criterios de sostenibilidad y a la planificación hidrológica.

Artículo 206. Protección de cauces públicos

1. El presente plan, clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces públicos los cauces de agua y las zonas correspondientes al dominio público hidráulico y como suelo de protección de riesgos naturales su lámina de inundación pero, con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protecciones sectoriales y complementarias, y de las restantes limitaciones que se establezcan, 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, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. La legislación de aguas vigente interpreta unas distancias de protección a los cauces, que han sido reflejadas en el plano de clasificación, y que, evidentemente, tendrán plena vigencia en el desarrollo del planeamiento general.

Se incluye adjunto esquema interpretativo de las distancias de protección a cauces.



Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Cauces corrientes naturales, continuas o discontinuas

3. Se definen los siguientes conceptos:

• Cauce natural: Cauce natural de un corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las máximas crecidas ordinarias.

• Cauce máximo: se considera como caudal de la 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.

• Cauces de Dominio Público Hidráulico: cauce público es la fracción del ámbito del espacio fluvial que concentra las avenidas ordinarias. Comprende la franja del terreno que la Ley de Aguas denomina dominio público hidráulico. La delimitación del dominio público hidráulico de cauces se lleva a cabo mediante el procedimiento de deslinde o amojonamiento. Esta delimitación debe hacerse atendiendo a sus características geomorfológicas y ecológicas, y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

En general, la línea de dominio público debería contarse desde la parte superior del talud de los márgenes. Además, debería ampliarse si la línea de máxima crecida ordinaria supera esta línea. También se debería ampliar si en el catastro figura una anchura de cauce mayor que la definida por la parte superior del talud.

• Cauces de dominio privado: Asimismo, un cauce puede ser de dominio privado si se trata de un curso efímero (el agua circula ocasionalmente) que atraviesa desde su origen, únicamente fincas de dominio privado. En los cauces privados no es de aplicación la zona de servidumbre ni la de policía.

4. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

- Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno 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.

- Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros 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.

5. 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 complemente o sustituya.

6. Todo desarrollo o actuación que se desarrolle en Suelo No urbanizable y que afecte al régimen de cauces en terrenos de dominio público hidráulico y e zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico) deberá solicitar autorización expresa del Organismo de Cuenca.

7. 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.

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.

8. Con carácter particular en los suelos clasificados como cauce público (lámina de inundación de 50 años) queda prohibida toda construcción o edificación que no cumpla todo lo anterior y se ajuste a los usos permitidos. Quedando prohibidos además, todo uso del suelo que origine contaminación, vertidos o degradación del dominio público hidráulico, todo tipo de cerramientos de parcela así como movimientos de tierra que afecten de manera significativa al terreno natural.

9. Toda actuación que se realice sobre el Dominio Público Hidráulico deberá solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.

10. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, destinada al paso de personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

11. Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del órgano ambiental competente.

12. En los suelos próximos al cauce y sin perjuicio de otras normas complementarias que pudieran ser de aplicación, se atenderá a lo siguiente:

- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actuaciones no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículo 9 bis, 9 ter y 9 quáter del RDPH.

- En zona inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el artículo 14 bis del RDPH.

13. En caso de que los terrenos se situen en zona inundable (aquella delimitada por lo niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario 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.

Artículo 208. Protección de vías pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo 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 los movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aún subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias 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, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y la ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

En el T.M. de Biota se clasifican las siguientes vías pecuarias:

- Z-00624. Colada Paso de la Palla
- Z-00416. Vereda del Corral de las Cuevas
- Z-00185. Cañada de Utorre
- Z-01140. Cañada de Longas a Asín
- Z-01267. Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanés

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. Los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, y en consecuencia no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, como 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.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

7. Respecto a los usos, se estará a lo dispuesto en el Título II Régimen de usos y actividades, Capítulo I de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias. Se clasifican usos propios, compatibles, complementarios y especiales.

a. Usos propios

• Itinerario de Gran Recorrido para el tránsito ganadero, de forma que todos los ganados puedan pastar, abrevar y pernoctar de forma libre y gratuita.

• Utilización de corrales, refugios, descansaderos, pozos, puentes y demás instalaciones incluidas en las vías pecuarias.

b. Usos compatibles

• Usos tradicionales de carácter agrícola, ganadero y forestal.

• Se permite el tránsito de vehículos y maquinaria destinada a actividades agrícolas, ganaderas y forestales, siempre respetando el paso prioritario de los ganados.

• Excepcionalmente se podrá autorizar por el departamento competente o la comarca pertinente el paso de vehículos motorizados al servicio de establecimientos turísticos, culturales, educativos y deportivos, que estén establecidos en el medio rural. Se evitará la destrucción de pastizales o vegetación existentes en la propia vía pecuaria, la circulación a una velocidad adecuada a la vía y ceder el paso al ganado sin que tenga que desviarse.

• Se periten las plantaciones lineales, cortavientos, ornamentales u otras, realizadas o autorizadas por la administración, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados.

c. Usos complementarios

• El paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre respetando la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

• Instalaciones desmontables, cercados o, en general, cualquier equipamiento de idénticas características que sea necesario para la realización de un uso complementario, previa autorización por el departamento competente en materia de vías pecuarias o de la comarca.

• Se podrá establecer restricciones temporales a los usos complementarios cuando estos pueda suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, especies protegidas, hábitats protegidos, masas forestales, etc.

d. Usos especiales

• Están sujetas a autorizaciones previas las siguientes actividades:

i. Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.

ii. La celebración de pruebas y competiciones deportivas

8. Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

• Las roturaciones para la puesta en cultivo

• La publicidad, siendo la única excepción permitida los paneles informativos, de orientación y señalización que establezca la Administración competente.

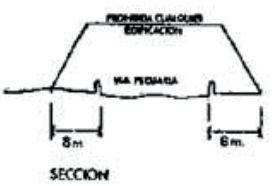
• El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo a motor.

• Las actividades que supongan alguna incompatibilidad con la protección de los ecosistemas sensibles, masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.

• Cualquier actividad que constituya una infracción penal, civil o administrativa.

• Cualquier tipo de actividad no autorizada.

9. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8,00 m), 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 el Consejo Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de Órgano Competente para la vigilancia y protección de la Vías Pecuarias.



10. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

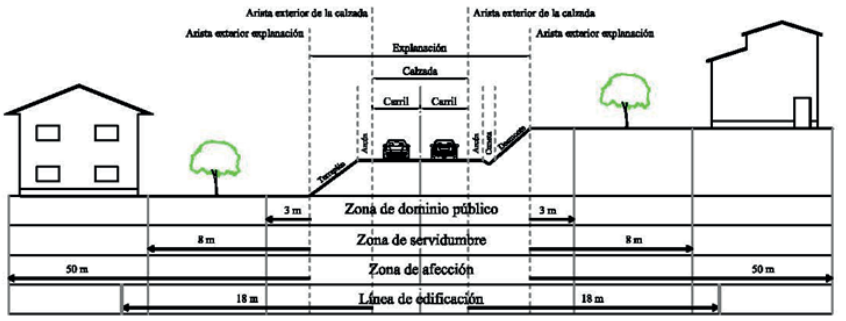
11. Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias.

Artículo 209. Protección del sistema de comunicación por carretera

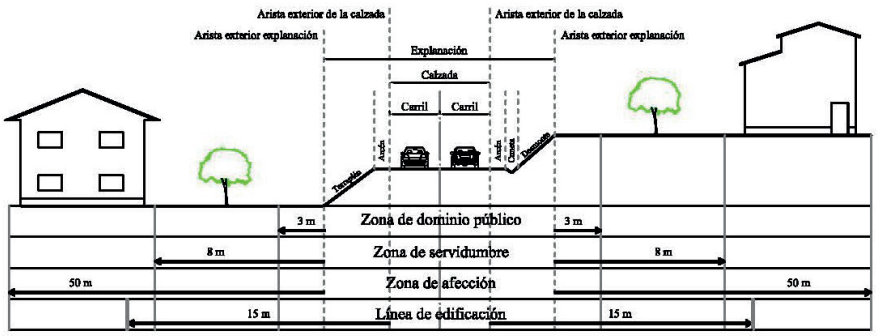
1. Las edificaciones y usos ligadas a usos servicio de obras públicas, estarán sometidas a las condiciones establecidas por la normativa aplicable, Ley 37/2015 de Carreteras del Estado y Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón, en el que se establecen las zonas de protección asociadas a las carreteras en función de su categoría.

2. Por Biota discurren carreteras de la red Básica y de la red Comarcal y local por lo que las zonas de protección se resumen en lo establecido en el siguiente gráfico:

RED BÁSICA



RED COMARCAL Y LOCAL



DECRETO 206/2003, de 22 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

3. En las zonas de dominio público y servidumbre no podrán realizarse, en general, obras tal y como establece la legislación autonómica en los artículos 38 y siguientes.

Para realizar obras o instalaciones en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la vía y, en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta misma ley en relación con las travesías.

4. A su vez, se tendrá en cuenta las definiciones de travesía y tramo urbano establecidas en el artículo 55 de la ley de Carreteras de Aragón:

• tramo urbano: tramo de carretera que discurra por suelo calificado de urbano.

• travesía: parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos una de sus márgenes.

5. Esta ley establece que en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos de las carreteras, las autorizaciones de usos y obras serán otorgadas por el Ayuntamiento.

6. Se definen las siguientes zonas de protección:

a. Condiciones en la zona de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.

Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

No podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos y ajardinamientos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra

b. Condiciones en la zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. No se deberá permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra ni cerramiento.

En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

c. Condiciones en la zona de afección.

La zona de afección consistirá en 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, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travesías.

d. Condiciones en la línea límite de edificación

En la superficie 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 la edificación se sitúa, a cado 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 circulación de vehículos en general:

• A 50 metros en variantes o carreteras de circunvalación con el objeto de eliminar travesías de las poblaciones, autopistas, autovías y vías rápidas.

• A 25 metros en carreteras estatales.

• A 18 metros en las carreteras integradas de la Red Básica.

• A 15 metros en las carreteras integrantes de la Red Provincial, Comarcal y Local, a contar desde el borde de la calzada más próxima (línea blanca)

• Como existe un proyecto de delimitación de tramo urbano de las carreteras Cv-628 y Cv-626, la línea de la edificación aplicable es la definida en el mismo y que es, fuera del suelo urbano, de 20,50 metros.

Con carácter general, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico.

Artículo 210. Protección respecto a la formación de núcleo de población

1. Se entenderá por núcleo de población todo sentamiento humano, esté o no expresamente autorizado en el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2. En el suelo no urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no generen aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

3. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando:

- dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

- Exista una agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes

4. En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

Artículo 211. Protección respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos y contaminación

1. En el concepto de residuo sólido se incluyen los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que sin tener la naturaleza de peligrosos puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Se incluye también los residuos procedentes de la limpieza de las vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidos en estas actividades los acopios de chatarras al aire libre y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el término municipal, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, el aire o el suelo, así como su degradación y alteración, y contaminación del medio ambiente.

Artículo 212. Protección respecto a actividades ganaderas

1. Será de aplicación, para a todas las actividades e instalaciones ganaderas las normas básicas y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009 por el que se aprueban la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas así como la Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán la normativa indicada. A su vez queda recogida en la documentación del presente plan.

2. Será de aplicación la ORDEN DRS/1823/2017, de 19 de septiembre, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e

instalaciones ganaderas, en la que se dispone que: *"Esta circular tiene por objeto actualizar los criterios establecidos para la correcta valoración de la mencionada excepcionalidad en la aplicación de las indicadas distancias, de modo que se garantice la conciliación en la aplicación de los diferentes sectores del ordenamiento afectados, salvaguardando proporcionadamente los diferentes bienes jurídicos objeto de protección, y permitiendo una aplicación homogénea del precepto de referencia en todo Aragón, así como su uso de un modo motivado y excepcional*.". Además del artículo 18.1 sobre situaciones sobrevenidas, en la que se estima que: "*Cuando, por modificación aislada, desarrollo o ejecución del planeamiento urbanístico municipal o por aplicación de las presentes Directrices, se incumplan de forma motivada las distancias exigibles en las mismas a las explotaciones ganaderas legalmente instaladas o declaradas administrativamente en precario, éstas podrán continuar desarrollando su actividad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local, y en las respectivas resoluciones de regularización jurídico-administrativa."*

3. Cuando la reglamentación técnico-sanitaria establezca una distancia mayor, deberá respetarse la misma. Para la medición de las distancias se tendrán en cuenta los puntos más próximos construidos de las explotaciones, serán los edificios y otro elemento funcional de las mismas susceptible de producir emisiones molestas, nocivas e insalubres.

4. Las instalaciones ganaderas deberán respetar las distancias establecidas en estas normas como las previstas en los planeamientos de los municipios colindantes.

5. 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 al medio, minimizando el impacto paisajístico que puedan causar. Las edificaciones presentarán todos sus paramentos totalmente acabados, conforme prevén estas Normas.

Artículo 213. Protección respecto a actividades extractivas

1. En los lechos fluviales y terrazas la extracción de áridos u otros materiales que se encuentren en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces sólo se autorizaran en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u análogas, emprendidas por la Administración.

1. Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cumpliendo con el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, si hubiere lugar, de la tramitación ambiental se regirá por lo establecido en la ley 1172014. de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

2. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación de especies autóctonas.

4.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 214. Suelo no urbanizable especial protección del ecosistema natural

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN) el conjunto de espacios naturales que destacan por su valor ecológico, paisajístico, científico, o bien por ser representativo de los ecosistemas existentes en el término. Merecen medidas especiales de preservación para mantener su equilibrio ecológico, de potenciación de su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. En el municipio de Biota comprende las siguientes categorías sustantivas:

· MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (SNU-E/EN-MP): comprende los terrenos catalogados de los montes de utilidad pública. Se incluyen los suelos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº Z-0206 "EL Vedado" y los del Monte Consorciado nº Z-3086 "Las canteras y Dehesa Boyal", que corresponde a los terrenos en los que se distinguen formaciones arbóreas significativas cerca del río. Se localiza en la zona de ribera del barrio de la Venta.

· RED NATURA 2000 (SNU-E/EN-RN); se contemplan los terrenos afectados por el LIC ES2430065 Río Arba de Luesia, localizado en la zona aguas arriba de Malpica de Arba.

3. En relación con los usos productivos, como regla general no se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias o ganaderas existentes, con la consideración de usos tolerados y siempre que sean compatibles con la protección sectorial al que están sometidos.

Así mismo, se prohíben:

• las nuevas roturaciones
• la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural
• las actividades extractivas
• Nuevas edificaciones

4. Con carácter general se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiende a la mejora y protección del medio natural, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Se permiten las actuaciones relacionadas con la ejecución de las infraestructuras generales siempre que se sigan los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio de usuarios de las obras públicas, tales como puestos de socorro y primeros auxilios, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y gasolineras.

d) Se admiten el uso, instalaciones, construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc…

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.

f) Quedará prohibido, en todas las categorías, la implantación de cualquier otro nuevo uso y actuación específica de interés público diferentes a las anteriormente mencionadas.

g) Se prohíbe cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

h) En todas aquellas actividades que se autoricen y supongan pérdida significativa de recursos naturales, deberán incluir medidas de reposición y compensación de las mismas, que garanticen que dicha actividad asume los costes totales ambientales que le corresponden.

i) Todos ellos 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 el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc… No se efectuarán obras de urbanización ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren la morfología del medio.

j) Como medida de prevención frente a incendios se permiten la realización de aclareos y podas selectivas periódicas en zonas arboladas, desbroce y limpieza de campos y márgenes especialmente en época estival, pastoreo y laboreo de prados abandonados para evitar el crecimiento de especies arbustivas, y puesta en marcha de retenes.

k) Se prohíben expresamente los usos de carácter cooperativo y asociativo agrario, industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento. Así como las actividades industriales de cualquier tipo.

l) Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales o de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos permitidos.

5. Se establecen además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o a mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio.

b) Queda prohibida todo tipo de edificación, salvo:

i. Edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ellas.

ii. Edificaciones cuyo uso sean aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas, y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

6. No obstante, lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones y edificaciones en el SNU-E de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del cual se podrán imponer cuantas restricciones procedan, de acuerdo con cada caso particular.

7. Cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de las zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados, por lo que, si procede, se llevará a cabo un estudio específico de riesgos, previo a la implantación de la actividad.

Artículo 215. Suelo no urbanizable especial protección del patrimonio cultural

1. El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (SNU-E/PC), está formado por terrenos en que se considera necesario establecer condiciones específicas de protección por contar con elementos de valor histórico, arqueológico, paleontológico o culturales.

- Se incluyen los siguientes elementos como yacimientos arqueológicos o paleontológicos, incluyendo su delimitación y zona de protección, encontramos 28 yacimientos arqueológicos, encontrándose 3 dentro del suelo urbano de la localidad (zonas arqueológicas urbanas), tanto en Biota como en Malpica de Arba y que corresponden a la iglesia de Nuestra Señora del Diasol en Malpica de Arba, y la iglesia de San Miguel y el Castillo del Conde de Aranda en Biota.

- Se incluyen los restos del Castillo de Malpica de Arba, como otros elementos de interés patrimonial protegidos por otros instrumentos.

2. Los suelos incluidos en estas categorías no podrán soportar más actividades que las relacionadas con la protección, conservación, utilización, mejora o valorización de los bienes protegidos.

3. Serán permitidos todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio, y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

4. En las zonas de influencia de las zonas de interés patrimonial y cultural, se promoverán los análisis necesarios, en coordinación con las empresas suministradoras, para proponer, en su caso, y teniendo en cuenta los condicionantes técnicos y económicos, la eliminación progresiva de los tendidos aéreos.

Artículo 216. Suelo no urbanizable especial protección de riesgos naturales

1. El suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales (SNE-E/R) está constituido por terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen inadecuados para la urbanización. En el municipio de Biota encontramos los terrenos protegidos por riesgo por inundación (SNU-E/R-IN) y los protegidos por riesgo de incendio (SNU-E/R-IF).

2. Con carácter general, en esta categoría sólo se permiten 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.

3. Cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de las zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados, por lo que, si procede, se llevará a cabo un estudio específico de riesgos, previo a la implantación de la actividad.

4. Previo a la construcción de cualquier infraestructura y/o construcción que se haya de emplazar en terrenos con dicha calificación, deberán realizarse estudios de riesgos detallados que permitan valorar las condiciones precisas de las obras y deberá solicitarse autorización expresa al organismo de cuenca.

5. En todos los proyectos que afecten a esta zona, deberán contemplar las medidas correctoras que se proponga adaptar en relación al mismo.

6. Con carácter general no se permitirá la implantación de edificaciones de uso residencial en ningún tipo de suelo clasificado por la protección de la existencia de un riesgo potencial.

7. Cualquier nueva actuación, deberá quedar fuera de las zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados, por lo que, si procede, se llevará a cabo un estudio específico de riesgos, previo a la implantación de la actividad.

8. Para los terrenos afectados por riesgo de inundación se establece lo siguiente:

a) En los terrenos inundables se incluyen los suelos de la zona de Flujo Preferente del río Arba de Luesia, según los datos extraídos de Idearagón.

b) En las zonas de inundación se prohíbe aquellos vallados y construcciones que obstaculicen el flujo de las aguas y sedimentos.

- Queda prohibida todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida.

- En la regularización de los cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destrocen las zonas arboladas o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes.

- Se deberán conservar los caudales hídricos, así como el paisaje, la zona de arbolado de la ribera, y su sustitución o completamiento cuando haya desaparecido o se haya enrarecido.

- La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de las orlas de vegetación de ribera.

- Se admitirán los usos hortícolas siempre y cuando no interfieran en la utilización pública de las riberas y cumplan con la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua.

- En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados a la utilización recreativa de dichos lugares.

c) 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 legislación vigente y el Dominio Público Hidráulico.

d) En el suelo no urbanizable especial afectado por la lámina de inundación de 500 años, se limitan los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural, según el Art. 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

"Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además, se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m^2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de

obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán 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 la normativa de las comunidades autónomas.»

e) En las zonas inundables, las construcciones existentes deberán establecer las medidas de seguridad pertinentes para evitar las afecciones de las avenidas extraordinarias.

9. Para los terrenos afectados por riesgo de incendios, se establece lo siguiente:

a) En los terrenos afectados por el riesgo de incendio se han incluido lo suelos que, según la clasificación del riesgo de incendio en Aragón, corresponden a los tipos 1, 2 y 3, declarados como zonas de alto riesgo de incendio forestal según el Art. 24.2 del Reglamento (UE) nº 1305/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, y Orden DRS/152172017, de 17 de julio, por el que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal . Se anexa tabla:

Tipos de zonas de Alto Riesgo de incendio forestal	PELIGROSIDAD			
IMPORTANCIA DE PROTECCIÓN		Bajo	Medio	Alto
	Extremo	Tipo 1	Tipo 1	Tipo 1
	Alto	Tipo 4	Tipo 3	Tipo 2
	Medio	Tipo 5	Tipo 3	Tipo 3
	Bajo	Tipo 7	Tipo 7	Tipo 6

Las zonas grafiadas se han extraído de Idearagón.

b) En las zonas afectadas por riesgo de incendio se prohíbe cualquier proceso urbanizador y la construcción de cualquier tipo de edificación que puedan verse afectados personas y bienes materiales.

c) Se permiten las actividades relacionadas con la prevención y mantenimiento de dichas áreas, tales como, desbroces, podas y control de vegetación arbustivas y herbácea, mejora de la accesibilidad a dichas zonas, así como el pastoreo o laboreo de prados abandonados.

Artículo 217. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias

1. El suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/SE), comprende los suelos destinados a sistemas de comunicación e infraestructuras, a los suelos ocupados por cauces y márgenes fluviales, a los correspondientes a vías pecuarias, por su carácter de rutas por donde va o ha ido discurriendo el tránsito ganadero y las áreas de defensa, ya sean extensión de terreno o espacio aéreo, entre otros. Dentro del término municipal de Biota encontramos los terrenos vinculados a:

a) Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SNU-E/SE-SC). Éste está integrado por un lado, por las carreteras autonómicas A-125 y A-127, las carreteras provinciales CV-628 y CV-626 se rigen por lo establecido en el Proyecto de delimitación de tramo urbano También se encuentran dentro de esta categoría el resto de vías municipales como la CV-850 Malpica de Arba a Uncastillo y las carreteras de CHE, independientemente de su titularidad y configuración.

b) Protección de cauces público (SNU-E/SE-CP), se incluyen los terrenos ocupados por el cauce y las riberas y cauces públicos del río Arba de Luesia y río Farasdués y río Arba de Riguel (en el enclave del término municipal) así como los terrenos ocupados por el embalse de San Bartolomé.

c) Protección de Canales (SNU-E/SE-SC) terrenos ocupados por el cauce y las riberas del Canal de las Bardenas.

d) Protección de vías pecuarias (SNU-E/SE-VP), entre las que encontramos:
- Colada Paso de la Palla
- Vereda del Corral de las Cuevas
- Cañada de Utorre
- Cañada de Longas a Asín
- Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanés

2. El régimen jurídico de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, vías de comunicación, cauces y otros).

3. En este caso, 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.

4. En el caso de expropiación u obtenidos los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura.

5. SISTEMA DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS (SNU-E/SE-SC). En los suelos clasificados como tal por su afección a vías de comunicación, el ámbito de este Plan establece como Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a infraestructuras corresponde a la superficie integrada por el dominio público, cuyas condiciones se establecen en el Artículo 209 de dichas normas. Por lo tanto, las construcciones y usos permitidos y prohibidos en las zonas de servidumbre y afección corresponden a las del Suelo No Urbanizable Genérico, unidas a las autorizaciones descritas anteriormente.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

• Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho (8) metros.

• Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos cinco (5) metros del eje de la vía y tres (3) del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

• Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico y paisajístico, en cuyo caso, los cierres protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

• Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediante la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que estos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno.

• Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tano en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres…), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. CAUCES PÚBLICOS Y RIBERAS FLUVIALES (SNU-E/SE-CP):

• Se prohíbe la edificación en los cauces naturales y 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 situadas por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

• La documentación ambiental contiene toda la información sobre los periodos de inundación de los ríos del término municipal y se ha plasmado la zona de periodo de retorno de 500 años en los planos de estructura territorial. Como protección especial de los cauces públicos, aunque estos suelos no presenten una clasificación específica por

su influencia fluvial, se recomienda que en ellos, además de tener en cuenta la afección correspondiente a la zona de policía, se tomen medidas de prevención a los previsibles efectos de las zonas de inundación, como elevar plantas bajas, evitar usos que supongan graves daños en caso de inundación y tomar, en su construcción, medidas de prevención.

7. VÍAS PECUARIAS (SNU-E/SE-VP):

• No se permite ningún tipo de edificación ni construcción que dificulte su uso.

• Conforme a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza, las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho (8) metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

• En las vías pecuarias se permiten, en particular, las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Podrán utilizarse para el acceso a fincas, y explotaciones ganaderas y agrícolas.

• Para los usos y actividades propios, compatibles, complementarios o prohibidos se estará en lo dispuesto en las leyes vigentes que regulen las vías pecuarias.

• Como condiciones específicas de las vías pecuarias, no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

8. Se permiten las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados y de los vehículos a los que está destinada la infraestructura.

4.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Artículo 218. Suelo no urbanizable genérico

Dado el carácter residual de esta categoría de suelo, se puede establecer cualquier uso descrito en el Artículo 193 de dichas normas, con las limitaciones que las legislaciones sectoriales propias de los correspondientes usos establecen.

Aquellas actividades, que, aun cumpliendo con las normativas propias y las especificaciones establecidas en el presente plan, supongan un fuerte impacto visual en el entorno, deberán tomar medidas suficientes de reducción de dicho impacto y en su caso, incluir en el proyecto estudio de impacto paisajístico de la misma.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 181 de las normas de dicho PGOU.

Artículo 219. Suelo no urbanizable genérico de protección de la agricultura en el regadío

1. El suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje (SNU-G/EP-RG), se incluyen los terrenos que se considera necesario preservar por razón de sus valores agrarios. Éste está integrado por los suelos ligados al Canal de las Bardenas sometido a concentración parcelaria y cuyas características de uso, distribución y condiciones están sometidas al cultivo de regadío.

2. Las condiciones específicas para esta categoría de suelo son las siguientes:

a) Se permiten todos los usos ligados al cultivo de regadío, así como todas las instalaciones necesarias para el correcto uso del mismo.

b) Se permiten usos ganaderos, siempre que sean preexistentes o compatibles con el destino del suelo.

c) Se prohíben las actividades extractivas e industriales.

d) Se prohíben todas las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales o de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos permitidos.

e) Son usos característicos aquellos cuyo objetivo es la mejora y protección del medio natural, o que sean necesarios para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como mejora, acondicionamiento y apertura de senderos, caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico.

f) Se permiten las construcciones e instalaciones de carácter docente y educativo tales como aulas de naturaleza, observatorios, centros de interpretación, parques rurales,

áreas recreativas, zonas de picnic, e instalaciones recreativas, así como excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas con la protección y conservación del patrimonio.

g) Queda prohibida la implantación de cualquier uso que dañe los valores de su categorización.

Artículo 220. Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje

1. El suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje (SNU-G/Pa), comprende los suelos sobre cuyas superficies las actuaciones supondrían un impacto visual negativo, cuyo objetivo es el de preservar la imagen del territorio perceptible desde elementos significativos, tales como enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales, o desde infraestructuras de transporte. De este modo, se incluye dentro de dicha protección a los terrenos ocupados por masas forestales de mayor envergadura, constituidos principalmente por la denominada Unidad de relieves montañosos (UP-07), descrita en el Estudio Ambiental Estratégico.

2. Las condiciones específicas para esta categoría de suelo son las siguientes:

a) Se prohíben las actividades extractivas e industriales.

b) Se prohíben las alteraciones del paisaje que supongan merma del arbolado y de los elementos vegetales.

c) Todas las obras y actos del uso que se realicen en estas zonas deberán acompañar la solicitud con un estudio de impacto paisajístico, en el que se valore los efectos sobre el entorno y se propongan, en su caso, medidas correctoras.

d) Se prohíben todas las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales o de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos permitidos.

e) Son usos característicos aquellos, cuyo objetivo, es la mejora y protección del medio natural, o que sean necesarios para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como mejora, acondicionamiento y apertura de senderos, caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico.

f) Se permiten usos agrícolas y ganaderos sin edificación.

g) Se permiten las construcciones e instalaciones de carácter docente y educativo tales como aulas de naturaleza, observatorios, centros de interpretación, parques rurales, áreas recreativas, zonas de picnic, e instalaciones recreativas, así como excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas con la protección y conservación del patrimonio.

h) Queda prohibida la implantación de cualquier uso que dañe los valores de su categorización.

i) El Ayuntamiento podrá exigir la plantación de barreras vegetales y pantallas de arbolado en el perímetro de las parcelas afectadas, e imponer motivadamente condiciones formales destinadas a propiciar la mejor inserción del paisaje.

Artículo 221. Zonas con afecciones en Suelo No Urbanizable Genérico

1. Se incluyen varias zonas con afecciones en el Suelo No Urbanizable Genérico como elementos de interés para el territorio y que, dado su valor cultural, social o ambiental, se establecen ciertas limitaciones para su preservación.

2. Lo terrenos con afecciones en el SNU-G son:

- Vía Verde del Antiguo Ferrocarril: su afección tiene como finalidad la conservación de las antiguas vías de comunicación, así como los elementos ambientales, culturales y patrimoniales vinculados a ella.

- Sendero de Pequeño recorrido PR-Z 70 Layana-Los Bañales -Biota: su afección tiene como finalidad el fomento de la calidad y la seguridad en la práctica senderista, así como la protección del patrimonio natural y cultural.

- Línea Eléctrica: su afección tiene como finalidad la protección de la instalación y sus estructuras de soporte.

3. Las condiciones específicas para e los suelos de la Vía Verde del Antiguo Ferrocarril y el Sendero de Pequeño recorrido PR-Z 70 son:

a) Se autoriza el montañismo, el excursionismo, la actividad ecuestre y otras formas de desplazamiento sobre vehículo no motorizado siempre que se respete la prioridad de tránsito de los que van andando y que no se degrade el medio natural.

b) Se trata de suelos en los que se permitirá, además de las actividades relacionadas con la protección, conservación, mejora o valorización del bien, actuaciones de mejora del medio natural y entorno del bien, así como actividades docentes, culturales y científicas siempre que se justifiquen adecuadamente las propuestas y soluciones adoptadas, prevaleciendo la conservación y restauración del bien.

c) Se permite cierta flexibilidad para propiciar la necesaria transformación de los edificios e infraestructuras ya existentes vinculados a este tipo de suelo. Todos ellos se han incluido en el Catálogo del PGOU.

d) Se consideran usos compatibles con las actividades anteriormente descritas, los usos tradicionales agrarios que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito senderista.

e) Se permiten las construcciones e instalaciones de carácter docente y educativo tales como aulas de naturaleza, observatorios, centros de interpretación, parques rurales, áreas recreativas, zonas de picnic, e instalaciones recreativas, así como excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas con la protección y conservación del patrimonio.

f) Se prohíben las actividades extractivas e industriales.

g) Queda prohibida la implantación de cualquier uso que dañe los valores de su categorización.

h) Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurre un recorrido de senderismo o vía verde, la Administración actuante elaborará, en colaboración con el órgano competente, la correspondiente Federación y el promotor del sendero, un trazado alternativo que garantice la continuidad del tránsito.

4. Las condiciones específicas para los suelos de la Línea Eléctrica son:

a) Líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria.

b) Dichos terrenos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones

T. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Cap. 1. Disposiciones generales

Artículo 222. Régimen urbanístico

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos que permiten la transformación del uso del suelo y que garantizan la correcta distribución de beneficios y cargas en ejecución del planeamiento.

2. las actuaciones urbanísticas pueden ser:

- Actuaciones aisladas: se ejecutan sobre suelo urbano consolidado de forma sistemática, es decir a través del sistema de urbanización de obras ordinarias, previa normalización de fincas si es necesario.

- Actuaciones integradas: son aquellas que suponen la transformación del suelo, requiere la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

- Actuaciones urbanísticas para la obtención de sistemas generales, que se llevarán a cabo conforme a lo previsto específicamente en el TR LUA.

- Actuaciones en suelo no urbanizable, de carácter puntual, que se rigen por lo establecido en este plan y en la legislación aplicable.

Artículo 223. Desarrollo de la gestión urbanística

1. El desarrollo urbanístico se lleva a cabo a partir de las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de urbanización: llevan a cabo la transformación física del suelo, de suelo rural a urbanizado dotándolo de los servicios necesario para que quede incluido en trama urbana y originando solares aptos para la edificación.

- Actuaciones de rehabilitación urbana: son las actuaciones de regeneración urbana.

- Actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, que puedan requerir actuaciones previas en los servicios urbanos o la correcta conexión con los mismos.

2. Éstas actuaciones, salvo que se establezca lo contrario, darán lugar a la realización de cesiones de suelo para dotaciones locales o a la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías producidas por incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo

Cap. 2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Artículo 224. Instrumentos de planeamiento

1. El presente plan establece tres clases de suelo, suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, cada uno con sus respectivas categorías.

2. En suelo urbano consolidado se actuará mediante actuaciones aisladas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes y/o normalización de fincas si fuera necesario. Si bien el suelo urbano consolidado puede desarrollarse a través de:

- Estudios de detalle

3. El suelo urbano no consolidado se desarrollará a través de:

- Unidades de ejecución que establecen la ordenación pormenorizada.
- Planes parciales, cuando se delimiten sectores que requieran del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

4. El suelo urbanizable se desarrollará a través de:

- Planes parciales, cuando se delimiten sectores que requieran del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

Artículo 225. Unidades de ejecución con ordenación pormenorizada

1. Aquellos ámbitos en los que el presente plan general delimita en unidades de ejecución para las que ya establece la ordenación pormenorizada, no requerirán de planeamiento que los desarrolle.

2. Para el desarrollo de estos ámbitos bastará con la redacción de estudio de detalle que concrete las características de su ejecución.

Artículo 226. Delimitación de unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado podrán ser discontinuas.

2. La delimitación de unidades de ejecución se realiza a través del planeamiento general o planeamiento de desarrollo. Sin embargo, podrán dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

3. En el caso de que se desarrolle un plan parcial que englobe suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, podrá delimitarse una única unidad de ejecución de gestión única debiendo respetarse los derechos y obligaciones derivados de las diferentes clases de suelo.

Artículo 227. Planes parciales

1. 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 en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

2. También podrán tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, para sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

4. El contenido y documentación necesaria para la redacción de planes parciales serán los establecidos en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 228. Condiciones específicas de los planes parciales

1. Los planes parciales que desarrollen el presente plan deberán presentar una normativa zonal de los usos del suelo y de la edificación que seguirán el modelo de las contenidas en el presente plan general.

2. El plan parcial deberá definir la delimitación de unidad o unidades de ejecución dentro del sector que permitan su ejecución material.

3. Deberá incluir el señalamiento de de las etapas ene que se vaya a producir esa ejecución y puesta en servicio.

4. Podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 229. Planes especiales

Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del plan general. Sus finalidades y procedimientos se describen en los artículos 61 y siguientes del TR LUA y son las siguientes:

- Planes independientes (cuando el plan general no contemple previsiones detalladas).

• Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas.

• Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales y urbanos.

• El establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

• Protección de conjuntos históricos.

- Planes de desarrollo de directrices territoriales.

- Planes de desarrollo del Plan general, que tendrán, entre otras, las siguientes finalidades:

• El desarrollo de los sistemas generales.

• La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

• La 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.

• La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.

• La 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.

• La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

- Planes especiales de reforma interior, en establecimiento de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No consolidado.

- Conjuntos de interés cultural.

Artículo 230. Estudios de detalle

1. Los Estudios de Detalle pueden formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para suelo urbano, en los planes parciales y especiales.

2. Su contenido y finalidad podrá prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) Pueden señalar y modificar alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) Modificar la ordenación, composición y condiciones estéticas de los volúmenes edificatorios, pero sin alterar el destino del suelo y su aprovechamiento máximo.

3. Su contenido y procedimiento se establece en los artículos 67 y 68 del TR LUA.

Artículo 231. Ordenanzas de edificación.

1. El presente plan general establece unas normas zonales en las que se establecen unas condiciones básicas para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las edificaciones así como los usos adecuados al ámbito.

Cap. 3. Instrumentos de gestión

Artículo 232. Instrumentos de gestión

1. La gestión recoge todo aquel conjunto de procedimientos y actuaciones necesarios para la transformación del terreno de rural a suelo urbanizado.

2. La gestión puede llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

3. Las actuaciones aisladas tienen por finalidad:

- Completar la urbanización de parcelas de suelo urbano consolidado para que alcancen la condición de solar.

- Realizar obras aisladas o de remodelación de la urbanización en suelo urbano consolidado.

- Ejecutar sistemas generales en cualquier clase de suelo.

- Obtener, cuando proceda, los terrenos en que se ejecute la urbanización.

- Ejecutar actuaciones de rehabilitación incluidas en el programa de rehabilitación en suelo urbano consolidado.

La gestión de las actuaciones aisladas corresponde a la Administración o a cualquier otra persona.

4. Las actuaciones integradas son aquellas que se realizan sobre unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

- La ejecución de obras de urbanización.

- La ejecución de actuaciones de rehabilitación urbana.

- La intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

- El reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, cuando conlleven la definición de una unidad de ejecución

Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública.

5. Los sistemas de gestión serán los establecidos en la legislación urbanística vigente y son, gestión directa, mediante expropiación o cooperación, y gestión indirecta mediante compensación o agente urbanizador.

Artículo 233. Modalidades de gestión

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes, previa normalización de linderos en su caso.

2. En el suelo urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo en cualquiera de los métodos recogidos en la legislación urbanística vigente así como por el método de urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

4. Los sistemas de gestión establecidos en la legislación urbanística aplicable son:

- Gestión directa: expropiación y cooperación.
- Gestión indirecta: compensación y urbanizador.

Artículo 234. Establecimiento de los sistemas generales

1. Los sistemas generales comprenden el conjunto de infraestructuras y equipamientos urbanísticos que se convierten en elementos fundamentales de la estructura orgánica del municipio.

2. Los sistemas generales se delimitan con independencia de la clase de suelo en que se encuentran.

3. En un municipio como Biota, de escasa población y extensión, se opta por incluir todos los equipamientos y elementos de mayor relevancia general. Siendo estos:

Equipamiento deportivo:

o Zona deportiva, polideportivo y piscinas.

Equipamiento Cultural:

o Ludoteca
o Casa de cultura.

Equipamiento sanitario/asistencial:

o Cementerio de Biota (fuera de suelo urbano)
o Cementerio de Malpica de Arba (fuera de suelo urbano)
o Consultorio médico, centro de día y residencia de la tercera edad.

Equipamiento docente:

o Colegio público de Biota (cuenta con escuela pública infantil)
o Antiguas escuelas de Malpica de Arba

Equipamiento administrativos

o Ayuntamiento
o Antigua Casa Consistorial (Malpica de Arba)
o Antiguo consultorio médico y casa del médico, actualmente sin uso. (parte de usa por la Asociación de regantes)
o Palacio de los Condes de Aranda, en rehabilitación, y se pretende darle varios usos, como se indica en la memoria descriptiva. Incluye una zona verde exterior.
o Albergue

Equipamiento religioso:

o Iglesia de San Miguel
o Ermita de San José
o Ermita de la Venta o Sagrada Familia
o Museo parroquial
o Iglesia de Nuestra Señora de Diasol (Malpica de Arba)
o Ermita de Santa Ana de Malpica de Arba (fuera del Suelo Urbano)

Artículo 235. Regulación de los sistemas generales

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso determinado en el presente plan. El planeamiento debe especificar si la afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo.

2. Los terrenos afectados por los sistemas generales deberán transmitirse al ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas establecidos en la legislación urbanística.

3. 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, movimientos de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de estas últimas y las obras e instalaciones provisionales.

4. En los sistemas generales que sean objeto de una explotación económica y que puedan afectar a su naturaleza, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación, estableciendo plazos para el abandono y transmisión de la misma.

Artículo 236. Obtención de los sistemas generales

1. En suelo urbano consolidado los terrenos destinados a dotaciones locales o sistemas generales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, en este caso el valor de los terrenos y aprovechamientos se fijará pericialmente.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales fuera de suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución en que se encuentre.

3. Los sistemas generales fuera de suelo urbano no consolidado se obtendrán:

- Por cesión obligatoria derivada de su adscripción a una unidad de ejecución.
- Si no fuera posible, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos en unidades de ejecución excedentarias o valorando el valor del terreno y el aprovechamiento pericialmente.
- Si no fuera posible, mediante expropiación forzosa.

Los criterios de obtención de los sistemas generales se recogen en los artículos 187 y siguientes del TR LUA.

Artículo 237. Ocupación de los sistemas generales

1. El ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación. El procedimiento de ocupación se someterá a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

2. Los arrendamientos que pudieran existir en dichas fincas se resolverán según lo establecido en la ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 238. Ejecución material de los sistemas generales

La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, mediante actuaciones aisladas, mediante aprobación de planes especiales o en el seno de la unidad de ejecución que previera el planeamiento.

Cap. 4. Instrumentos de ejecución

Artículo 239. Ejecución del planeamiento

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en legislación urbanística y en estas normas.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere:

- Obtención de licencia.
- Imposición al propietario la ejecución simultánea o previa de las obras de urbanización precisas (si procede).
- Aprobación de la normalización de fincas (si procede)
- Proyecto de obras públicas ordinarias (si procede)

3. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere:

- Planeamiento que establezca ordenación pormenorizada.
- Determinación y procedimiento del sistema de actuación.
- Aprobación del proyecto de reparcelación (equidistribución)
- Proyecto de urbanización.

Artículo 240. Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución

1. La autorización de la edificación de 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 licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

- Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, 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.

- 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 a juicio de éste, 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.

- No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

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

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

Artículo 241. Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución

1. La autorización de la edificación de 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 (si se trata de este sistema)
- Que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos de:

• 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 a juicio de éste, 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.

• No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

• Y que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, 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.

Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos establecidos en el artículo 236 del TR LUA.

Artículo 242. Desarrollo del proyecto de reparcelación

1. La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento.

2. 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, en su caso.

3. Se rige por lo establecidos en los artículos 140 y ss. del TR LUA.

Artículo 243. Desarrollo del proyecto de urbanización

1. Se trata de proyectos de obras cuya finalidad es hacer posible la ejecución material del planeamiento.

2. Incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán toda la información necesaria para la adecuada ejecución de los trabajos, una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en la legislación urbanística y las ordenanzas municipales.

Artículo 244. Cargas de urbanización

1. Las cargas de urbanización las han de costear los propietarios y son las correspondientes a los costes de urbanización. En el caso de gestión indirecta por urbanizador, incluyen también los gastos de gestión y el beneficio empresarial de urbanizador.

2. Se distribuyen entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponde.

3. Los costes de urbanización comprenden:

- El coste de las obras de vialidad, 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 que estén previstas, incluidas, en su caso las obras de conexión con las redes generales y ampliación de las mismas si fuera necesario.

- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

- El coste de los planes de desarrollo, de los proyectos y programas asociados a los instrumentos de gestión 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 los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

- Los gastos de explotación y conservación de la urbanización y los servicios suficientes que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas y finalización del periodo de garantía.

Artículo 245. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización resultante de la ejecución de las obras de urbanización será a cargo del ayuntamiento una vez se haya efectuado la recepción de las mismas o de la Entidad Urbanística de Conservación cuando se constituyera según lo establecido en la normativa aplicable.