

75

ANUNCIO

Solicitada a esta Alcaldía por LAGUARTA & GONZALEZ S.L. licencia de instalación para comercio menor de electrodomésticos en nave industrial sita en RONDA INDUSTRIA, parcela 100, nave 2, (a efectos de notificaciones IDRA CONSULTORES TÉCNICOS Padre Huesca 1-1º C 22002 HUESCA) de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, se abre información pública para que durante el plazo de 15 días, contados a partir del siguiente al de inserción de este anuncio en el B.O. de Aragón, sección Huesca, puedan quienes se consideren perjudicados, presentar las reclamaciones u observaciones que estimen pertinentes en la Secretaría de este Ayuntamiento a cuyo efecto, queda de manifiesto el expediente en la indicada dependencia y por el mismo plazo. El importe de este anuncio será de cuenta del peticionario.

Huesca, 21 de diciembre de 2007.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

AYUNTAMIENTO DE ALTORRICÓN

22

ANUNCIO

Por plazo de un mes permanecerá expuesto al público, en la Secretaría de este Ayuntamiento, el padrón fiscal de tasa por conservación de caminos de 2007, aprobado en sesión plenaria celebrada con fecha 19 de diciembre de 2007.

Simultáneamente se anuncia la puesta al cobro de los recibos, en periodo voluntario, durante el plazo de dos meses. El cobro de los recibos domiciliados se realizará a los dos días del fin de la exposición al público del padrón fiscal.

En caso de formularse reclamaciones, se suspenderá este plazo para los recibos que sean objeto de reclamación.

Altorricón, a 26 de diciembre de 2007.- El alcalde, Salvador Plana Marsal.

AYUNTAMIENTO DE ALMUDÉVAR

23

ANUNCIO

En relación al contrato de asistencia y consultoría para la redacción de un plan general de Ordenación Urbana en Almudévar; se aclara que visto que el Pliego de Condiciones particulares indica «...que la responsabilidad del trabajo recaerá siempre en un arquitecto superior y ha de obrar en nombre del arquitecto responsable de los trabajos ...» Dicha Cláusula no tiene carácter exclusivo sino que podrá recaer también en un ingeniero de caminos en las mismas condiciones que para los arquitectos superiores.

Y para que conste se publica-la presente en Almudévar, a 4 de diciembre de 2007.-La alcaldesa, María Antonia Borderías Bescós.

AYUNTAMIENTO DE SALAS BAJAS

30

ANUNCIO

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo regulador del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales se anuncia que el Ayuntamiento en la sesión del Pleno de fecha 21 de diciembre de 2007 ha aprobado por unanimidad, la modificación de la Ordenanza reguladora del Impuesto de Construcciones en materia de gestión del citado impuesto y autoliquidación de la obra menor, asimismo se acordó exponer al público durante un periodo de treinta días hábiles desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Durante el periodo de exposición pública de las Ordenanzas, los interesados podrán examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. En caso de que no las hubiere, el acuerdo provisional se convertirá en definitivo.

Salas Bajas, a 21 de diciembre de 2007.-El alcalde, Daniel Gracia Andreu.

31

ANUNCIO

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo regulador del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales se anuncia que el Ayuntamiento en la sesión del Pleno de fecha 21 de diciembre de 2007 ha aprobado por unanimidad, la modificación de las tarifas de las tasas siguientes: Tasa suministro agua domiciliaria, tasa elementos voladizos sobre la vía pública, tasa de rodaje y arrastre, tasa de alcantarillado y tasa de canalones, asimismo se acordó exponer al público durante un periodo de treinta días hábiles desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Durante el periodo de exposición pública de las Ordenanzas, los interesados podrán examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. En caso de que no las hubiere, el acuerdo provisional se convertirá en definitivo.

Salas Bajas, a 21 de diciembre de 2007.-El alcalde, Daniel Gracia Andreu.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS

32

EDICTO

De acuerdo con lo dispuesto en el art.º 68 y disposición adicional sexta de la ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, (B.O.A. nº 39, de 6 de abril de 1.999); así como en el artº 143 del Decreto nº 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; se procede a la publicación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós, aprobado definitivamente, con reparos, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en Sesión de fecha 29 de mayo de 2.007, en los siguientes términos:

«La M.I. Comisión, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto de la Diputación General de Aragón número 216/93, regulador del Reglamento de las Comisiones Provinciales de ordenación del Territorio, ACUERDA:

1.- Aprobar definitivamente con los siguientes reparos:

A) Se atenderá a lo siguiente:

A.1) A lo que derive de los informes sectoriales definitivos de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del organismo competente del Gobierno de Aragón en relación a la carretera de acceso a San Juan de la Peña, así como a los ya emitidos por el Instituto Aragonés del Agua y por la Dirección General de Interior.

A.2) Se grafiará el Suelo Urbano delimitado en Esculabolsas y el esquema de las infraestructuras básicas general.

A.3) Se fijará el nivel rotacional que ha de derivar del planeamiento especial para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado.

Dicho planeamiento tendrá en cuenta, de manera específica lo que deriva del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro para las Unidades UE-1, UE-2 y UE-3.

Además para las distintas Unidades se atenderá a:

. UE-2.- Se procurará una mayor amplitud en el espacio libre en el entorno de San Caprasio.

. UE-3.- Se dará una alternativa al trazado viario propuesto aunque ello signifique un cambio tipológico.

. UE-4.- Se eliminarán las contradicciones entre planos y documentación escrita respecto a la calificación adoptada.

Se cumplirán los objetivos planteados para la Unidad sin que se compatibilice la calificación de equipamiento con el uso residencial de Vivienda Protegida.

A.4) Se justificará la altura de la edificación en el núcleo de Binacua en función de las existentes en el entorno.

A.5) Se establecerá una mínima regulación de los espacios libres públicos y privados.

A.6) Se reordenará el ámbito situado en el extremo del vial que rodea el núcleo de Binacua por el oeste.

2.- Deben aclararse aquellos aspectos que quedan reflejados en la parte expositiva del presente Acuerdo, referentes a las condiciones de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, plazos de urbanización en las Unidades de Ejecución, parámetros de densidad en las distintas calificaciones, Suelo No Urbanizable, determinaciones de gestión, Estudio Económico Financiero, Catalogación y condiciones de estética y errores detectados en la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana (Memoria y Normativa).

3.- Suspender la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos:

A. La Zona Periférica en Binacua ya que no se ha justificado ni su ámbito ni su oportunidad y es contradictoria con previsiones de la propia Memoria del Plan General de Ordenación Urbana.

B.- El Suelo Urbanizable Delimitado dado que:

. En el Sector SUZD-2 «Santa Cruz», la franja de terrenos incluidos en el mismo, situados al oeste de la carretera, dado que presenta una topografía inadecuada y una difícil conexión con el resto del Sector. Todo ello al margen de que quepa mantener el número de viviendas previsto, siendo preciso concretarlo y determinar la densidad de viviendas.

. En el Sector SUZD-1 «Binacua» debe limitarse la altura máxima a PB+IPP+AC.

. Debe recalcularse, en función de las alteraciones que se produzcan, el aprovechamiento del Suelo Urbanizable Delimitado.

C.- En el Suelo Urbano Consolidado, el hueco situado frente a San Caprasio, calificado como «Casco Consolidado» que, según el Estudio Hidrológico, está afectado, en su totalidad por las avenidas del barranco Carbonera.

D.- En las parcelas situadas al Sur de la Carretera de San Juan (al oeste de «El Parral») y en el extremo Sur del núcleo de Santa Cruz, en cuanto a la calificación adoptada (Residencial Casco Consolidado), en función del impacto que se produce sobre la imagen urbana.»

Santa Cruz de la Serós, a 5 de diciembre de 2.007.-La Alcaldesa- Presidenta, María del Carmen Martínez Fernández

NORMAS URBANÍSTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós se inició con un documento de Avance aprobado por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, nº 70, de 13 de abril de 2005. Fue aprobado inicialmente en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2006 y sometido al trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, nº 47, de 9 de marzo de 2006, formulándose 86 escritos de alegaciones. La aprobación provisional se produjo en sesión plenaria el día 2 de abril de 2007.

La Comisión provincial de Ordenación de Territorio de Huesca, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2007, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del plan señalando una serie de reparos que ha sido subsanados en este Texto Refundido.

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS:

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO 1. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

DE ORDENACIÓN URBANA.

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO.

SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU.

SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 2ª. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS Y DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN 3ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 2ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 5 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

TÍTULO 2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS.

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.

SECCIÓN 1ª. LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL.

SECCIÓN 2ª. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.

SECCIÓN 3ª. LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUÁ EL USO.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES USO RESIDENCIAL.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES USO PRODUCTIVO.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES USO DOTACIONAL.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES RED VARIABLE.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1 PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA PARCELA.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES AMBIENTALES.

TÍTULO 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES 122

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 4ª. CUADROS DE ORDENACIÓN DE USOS.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN 2ª. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL.

TÍTULO 6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO 1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO 2 LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

TÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU

Art. 1.1.1. OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DEL PGOU

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación del municipio de Santa Cruz de la Serós, y a tal efecto y de conformidad con la legislación vigente, establece los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, el Plan General delimita por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y condiciona su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de afección del Plan General cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los Particulares dentro del territorio del municipio de Santa Cruz de la Serós.

Art. 1.1.2. VIGENCIA DEL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbana entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Art. 1.1.3. REVISIÓN DEL PGOU

1. El PGOU será objeto de revisión en los siguientes supuestos:

a) Circunstancia sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinados por causas como:

“ Entrada en vigor de un instrumento de Ordenación de ámbito supramunicipal que así lo disponga o lo haga necesario.

“ Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

b) Agotamiento del 80% de la capacidad del suelo residencial o industrial, o accesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

Art. 1.1.4. MODIFICACIÓN DEL PGOU

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior, y en general, las que puedan aprobarse en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Toda modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará en su procedimiento a las mismas determinaciones enunciadas para su formulación.

Art. 1.1.5. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU

La entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.(art. 67 a 70)

Art. 1.1.6. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 5/1999, Urbanística se consideran disconformes con el Planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en las situaciones siguientes:

Los que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público, salvo que el propio PGOU, o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.

Los que se encuentren situados en áreas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución salvo que del PGOU se deduzca su conformidad o compatibilidad con la ordenación prevista.

Los que estén destinados a usos cuyos efectos de repercusión ambiental contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el catálogo del PGOU, o en los planes de desarrollo de las mismas que establezcan medidas especiales de protección

3). La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras salvo las siguientes:

Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.

Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Art. 1.2.1. ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

El Plan General de Ordenación Urbana municipal establece la estructura general y orgánica del territorio en base a la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, y a la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Art. 1.2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El PGOU distinguen los siguientes:

a) El suelo urbano está constituido por las áreas que históricamente han conformado los núcleos de población y por aquellas otras que por la ejecución del PGOU lleguen a adquirir tal condición.

b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano por estar sometido a algún régimen especial de protección de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, o porque desde el PGOU se desea preservar en razón a su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus recursos naturales o para la defensa del equilibrio ecológico.

c) El suelo urbanizable es todo aquel que no tiene la consideración de suelo urbano o de no urbanizable.

Art. 1.2.3. SISTEMAS GENERALES

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados a establecimientos de los elementos dotacionales públicos estructurales del desarrollo urbano.

Las condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en el Título 4 de estas Normas.

Art. 1.2.4. CALIFICACION DEL SUELO

1. Mediante la calificación el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para la áreas de suelo urbano de ordenación directa.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional:

- n Viario.
- n Espacios libres.
- n Equipamientos.
- b) De carácter particular:
- n Residencial.
- n Productivo/Industrial.
- n Servicios Terciarios.
- n Rústicos.

Art. 1.2.5. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano (SU):

a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución (UE), son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Estudio de Detalle, o bien, una ordenación detallada para el desarrollo directo mediante proyectos de urbanización y reparcelación.

En las fichas de las unidades de ejecución se establece la necesidad de tramitar un estudio de detalle. Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

B. En el suelo no urbanizable (SNU):

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

a. En los suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE) sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el Art. 22 del Reglamento de desarrollo de la L5/99 (D52/02), son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

b. En los restantes suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico (SNUG), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

C. En el suelo urbanizable (SUZ):

Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZD), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- n Zona residencial Casco Consolidado
- n Zona residencial extensión de casco media densidad
- n Zona residencial extensión de casco baja densidad
- n Zona consolidación urbana ámbito Esculabolsas
- n Zona Dotacional
- n Espacio Libre de Uso Público
- n Espacio Libre de Uso Privado

SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

Art. 1.2.6. COMPETENCIAS

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

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

Art. 1.2.7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos clases:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Art. 1.2.8. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

a) Planes Parciales de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.

b) Planes Especiales, que podrán ser para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, al igual que de Reforma Interior.

Art. 1.2.9. FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.

b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

SECCIÓN 3ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Art. 1.2.10. EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

1. La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas, y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración y la asunción del coste, en su caso, de la ejecución de la urbanización.

2. Para ello se requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

3. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos, cuando aquellos se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.

4. El desarrollo de planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el título V de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón: expropiación, cooperación, compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Art. 1.2.11. REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 125 y ss. de la L5/99, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 129 de la LUA.

Art. 1.2.12. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.

3. La reparcelación en dos o más parcelas de una unidad catastral no podrá suponer incremento de los derechos edificatorios respecto de los establecidos para la parcela original.

4. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Sexto de dicha Ley.

5. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

6. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenida en el planeamiento.

TÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 3

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS SECCIÓN 3ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 4ª PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES Art. 1.3.1. CLASES DE PROYECTOS

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

- De urbanización.
- De edificación.
- De actividades e instalaciones.

Art. 1.3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

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

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia.

SECCIÓN 2ª. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS Y DE URBANIZACIÓN

Art. 1.3.3. DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el Art. 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Art. 1.3.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector de suelo urbanizable o una unidad de actuación en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda.

Deberán cumplir con lo establecido en estas Normas así como la normativa sectorial de aplicación y prever el soterramiento de todas las redes de servicios, incluidas la eléctrica y la telefónica.

Art. 1.3.5. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y el art. 97 de la LUA, así como a las condiciones fijadas en el art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de Febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

2. De conformidad con este último, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación Territorial.

Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (Carreteras y Organismos de Cuenca Hidrográfica).

Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización y que hayan sido ejecutados los capítulos correspondientes a redes de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado público y telefonía, y los viales al menos hasta la primera capa de rodadura.

Que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta (50) por ciento del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

SECCIÓN 3ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. CLASES DE OBRAS

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 2 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Art. 1.3.7. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

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

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

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

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

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

e) Obras de rehabilitación: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, y incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

f) Obras de reestructuración: Son las que afectan al conjunto del edificio llegando incluso al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la alteración o demolición de las fachadas no visibles desde la vía pública.

g) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Art. 1.3.8. OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

Art. 1.3.9. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

b) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

c) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 1.3.10. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

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

Art. 1.3.11. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 4

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS SECCIÓN 2ª INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO SECCIÓN 1ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS Art. 1.4.1 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 5/1999 UA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Art. 1.4.2 OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De ocupación y funcionamiento.

e) De actividad o apertura y de instalaciones.

Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 1.2.12 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto que contará al menos con una memoria justificativa, planos de estado actual y planos de parcelación en una escala adecuada para su comprensión.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se

reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Art. 1.4.4 LICENCIA DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refiere el Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 1.4.1 de este Capítulo.

Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo.

Art. 1.4.6 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o la unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el artículo 1.3.4.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia. Art. 1.4.7 LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico quedando su eficacia en tal caso suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de doce (12) meses, caducando en todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio.

Art. 1.4.8 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.9 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS

Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia, deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

Art. 1.4.11 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

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

a) Si no se comenzarán las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

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

Art. 1.4.12 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 1.4.13 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia o si éstas se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, y previa a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada procediéndose según lo establecido en el legislación urbanística vigente.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo legal de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa la tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias de su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal, de conformidad con el artículo 197 de la LUA.

Art. 1.4.14 LICENCIAS DE OBRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización, o actuaciones provisionales requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

Art. 1.4.15 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.9, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Art. 1.4.16 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

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

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

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

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

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Art. 1.4.17 LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE ELEMENTOS AUXILIARES DE OBRA

1. Requiere licencia la instalación de elementos auxiliares a cualquier tipo de obra que requieran la ocupación del espacio público en las siguientes condiciones:

a) Vallas.

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera de la calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de la fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 1,20 metros. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si los Servicios Técnicos Municipales lo estiman conveniente.

En aquellos casos en que la anchura de la acera no permita dejar espacio libre de 1,20 metros, podrá excepcionalmente autorizarse la instalación de valla bajo las condiciones de garantía que determinen los Servicios Técnicos Municipales. En estos supuestos y en todos aquellos en que los Servicios Técnicos Municipales lo estimen oportuno, solamente se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo momento serán sustituidas por un puente volado o paso cubierto.

En otro caso, al practicarse revoques, retejos y otras operaciones análogas, se tomarán las medidas de seguridad para los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

En los casos a que se refiere este apartado, se deberá atemperar el horario del trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Servicio Municipal de Tráfico y Transportes.

b) Andamios y medios auxiliares.

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

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las vías públicas y sí sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

c) Elementos auxiliares.

Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc.), siempre que no ocupen espacios de dominio público.

2. La documentación necesaria para la solicitud de licencia será:

a) Vallas:

- Plano o croquis que comprenda:

- Situación de la obra

- Ocupación de acera y paso peatonal (indicando metros lineales de acera a ocupar y saliente o anchura de la valla).

- Afección al estacionamiento de vehículos (en su caso).

- b) Andamios:

- Plano o croquis que comprenda:

- Situación de la obra.

- Ocupación de acera y paso peatonal (indicando metros lineales de acera a ocupar y saliente o anchura del andamio).

- Afección al estacionamiento de vehículos (en su caso).

- Un ejemplar del estudio básico de seguridad y salud (visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente).
- Certificación de la compañía aseguradora acreditativa de la vigencia de la póliza de seguro.
- c) Elementos auxiliares:
 - Plano o croquis que comprenda emplazamiento y situación de la obra.
 - Certificado de seguridad (emitido por técnico competente).
 - Certificación de la compañía aseguradora acreditativa de la vigencia de la póliza de seguro.

3. Cualquiera de estos elementos auxiliares tendrá un plazo máximo de ocupación del espacio público que vendrá regulado en la licencia y que se someterá a cualquier norma municipal que regule la ocupación y/o uso del espacio público.

SECCIÓN 2ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.4.18 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

Art. 1.4.19 CONSULTA DIRECTA

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo de las mismas en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijada al efecto, para lo que se dispondrá de copias de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Art. 1.4.20 CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.4.21 INFORMES URBANÍSTICOS

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Art. 1.4.22 SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

TÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 5

DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

CAPÍTULO 5 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de edificaciones terrenos, solares, urbanizaciones, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2 ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

1. Aun cuando no se deriven del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 184 y 185 de la Ley 5/1999 UA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma para asegurar sus condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

2. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo del patrimonio arquitectónico y etnológico adjunto a este PGOU podrán recabar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarles en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.5.3 CONSERVACIÓN DE SOLARES

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 1.5.4 INFRACCIONES

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones, que se derivan del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 a 210 de la Ley 5/1999 UA, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

Art. 1.5.5 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que proceden, con arreglo a lo previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.5.6 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN

De conformidad con el artículo 185 de la Ley 5/1999 U.A., cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigidos.

Art. 1.5.7 PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 191 de la Ley 5/1999 U.A.

Art. 1.5.8 OBLIGACION DE DEMOLER

1. La declaración en estado de ruina de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 1.5.9 DECLARACIÓN DE RUINA

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

TÍTULO 2

NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

SECCIÓN 3ª LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

TÍTULO 2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Art. 2.1.1 FINALIDAD

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí
- c) Características de los locales o edificios en que se sitúa el uso

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

SECCIÓN 1ª. LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2 DEFINICIÓN

Son las que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia del Plan General de Ordenación Urbana Municipales, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.3 APLICACIÓN

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Art. 2.1.4 CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, Instrucción Complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1.968 y demás disposiciones que desarrollen dicha normativa.

Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas. Art.

2.1.5 ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN

1. Son aquellas que, según el artículo 8.2 de la Instrucción 15 de Marzo de 1.963 (Ministerio de Gobernación), no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria, o a los condicionamientos en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

2. Con carácter retroactivo se consideran excluidas las siguientes actividades e instalaciones:

- Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límite hasta 50.000 kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.
- Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 2 CV de potencia instalada y 100 m² de superficie.
- Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores o máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV salvo los incluidos en las actividades calificadas.
- Locales de guarda de vehículos a motor o de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 250 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- Actividades de servicio de carácter artesano-manual o individual de peluqueros agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc. con potencia instalada de hasta 2 CV y superficie hasta 100 m².

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General.

Art. 2.1.6 ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961 y disposiciones concordantes en la materia, se califican de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

SECCIÓN 2ª. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS Art. 2.1.7 DEFINICIÓN

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

Art. 2.1.8 USOS CARACTERÍSTICOS

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

Art. 2.1.9 USOS COMPATIBLES

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el Plan General por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización del suelo. Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Art. 2.1.10 USOS PERMITIDOS

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por el Plan General o los Planes que las desarrollen por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de Aquella.

Art. 2.1.11 USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este Plan General por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

Art. 2.1.12 USOS TOLERADOS

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de «fuera de ordenación» debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, tras pasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Art. 2.1.13 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 UA.

SECCIÓN 3ª. LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚA EL USO

Art. 2.1.14 DEFINICIÓN

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

Art. 2.1.15 SITUACIONES DE LOS USOS

- Situación a): En edificio de viviendas, con acceso por elementos comunes del mismo.
- Situación b): En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación c): En edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.

Art. 2.1.16 LIMITACIONES GENERALES

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

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

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

c) De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el

municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal. Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

**TÍTULO 2
NORMAS GENERALES SOBRE USOS
CAPÍTULO 2**

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª CONDICIONES USO RESIDENCIAL SECCIÓN 2ª CONDICIONES USO PRODUCTIVO

SECCIÓN 3ª CONDICIONES USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

SECCIÓN 4ª CONDICIONES USO DOTACIONAL SECCIÓN 5ª CONDICIONES RED VIARIA

SECCIÓN 6ª CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Art. 2.2.1 DEFINICIÓN

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

Art. 2.2.2 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Residencial.
- Productivo.
- Servicios terciarios.
- Dotacional.

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

- Red viaria.
- Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Dotación de servicios de infraestructuras.

Art. 2.2.3 ACTIVIDADES PERMISIBLES

Únicamente podrán autorizarse en suelo urbano aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES USO RESIDENCIAL**Art. 2.2.4 USO RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y CLASES**

El uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas en forma de unidades familiares, y se divide en:

• Vivienda unifamiliar: cuando ésta ocupa una porción del suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.

• Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA**Art. 2.2.5 VIVIENDA EXTERIOR**

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso

deberá cumplir las dimensiones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a la altura de fachada mayor de los edificios recayentes con un mínimo de setecientos (700) centímetros.

b) Su superficie no será inferior a setenta (70) metros cuadrados.

2. Cuando la condición de exterior se obtenga en la forma anterior, mediante espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición

3. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 2.2.6 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

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

2. Su superficie útil no será inferior a sesenta (60) metros cuadrados ni su volumen a ciento cincuenta (150) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

	Superficie	Volumen	Diámetro círculo inscrito	Longitud libre de uno de sus lados
	m ²	m ³	m	m
Estancia comedor	14	35	3	2,7
Estancia comedor cocina	20	50	3	2,7
Cocina	6	13,5		1,6
Cocina comedor	8	18		2
Dormitorio doble	10	25		2,4
Dormitorio sencillo	6	15		2
Cuarto de aseo	3	6,75		
Pasillos	La anchura mínima de pasillos será de 90 cm, permitiéndose estrangulamientos de hasta 80 cm en longitudes máximas de 40 cm			
Vestíbulo	Anchura mínima de 1,20 m			

4. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se harán en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

5. En el caso de Viviendas de Protección la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Art. 2.2.7 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de dos (2) metros.

3. La anchura mínima de pasos y escalera así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16) y las mesetas de éstas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

Art. 2.2.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, o en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en el Art. 3.3.10.

CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA Art. 2.2.9 CONDICIONES DE APLICACIÓN

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

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

Art. 2.2.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Con arreglo a lo establecido en estas Normas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie construida residencial, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES USO PRODUCTIVO**Art. 2.2.11 USO PRODUCTIVO: DEFINICIÓN Y CLASES**

Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

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

a1) Taler agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

a2) Explotaciones ganaderas: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población

b) Uso industrial. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:

b1) Industrias y almacenes en medio rural. Es el uso industrial vinculado al medio rural. Tal como las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias de primera transformación. Comprende asimismo los usos industriales en que las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano.

b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 2.2.12 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS: DEFINICIÓN Y CLASES

Es uso de servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

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

a) Hospedaje. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio. Cuando el servicio terciario se destina a suministro mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

c) Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

d) Recreativo. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo. A efectos de establecer las condiciones particulares se distinguen:

§ Establecimientos de Hostelería, tales como bares, restaurantes, bodegas, pizzerías, hamburgueserías...

§ Salas de espectáculo y reunión, son establecimientos donde la actividad principal es la relación de personas como bares, discotecas, salas recreativas, bingos, casinos, teatros, cines y otros espectáculos estables.

Art. 2.2.13 CONDICIONES DE HOSPEDAJE

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y de dimensiones por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre) y las correspondientes autonómicas.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona. En caso de que el Ayuntamiento eximiera del cumplimiento de dotación de plazas de aparcamiento en la misma parcela por cuestiones de dimensión o viales de aproximación deberán disponerse estas plazas en otra parcela destinada a tal uso.

Art. 2.2.14 CONDICIONES DE COMERCIO

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso las superficies de venta será menor a seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

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

Art. 2.2.15 CONDICIONES DE OFICINAS

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

Art. 2.2.16 CONDICIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA Dimensiones

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

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

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de ocho (8) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

3. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Dotación de aparcamientos

Se dispondrá de 4 plazas por cada 100 m² construidos accesibles al público, cuando la superficie sea igual o superior a (200) doscientos metros cuadrados.

Aseos

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

a) Hasta 200 m², se instalarán dos unidades de sanitarios y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

b) Hasta 350 m², se instalarán cuatro unidades de sanitarios y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

c) Hasta 500 m², se instalarán seis unidades de sanitarios y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos sanitarios y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

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

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES USO DOTACIONAL Art. 2.2.17 USO DOTACIONAL

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, tanto si se trata de servicios promovidos por las administraciones públicas como por la iniciativa privada.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamiento. Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

1. Educación.
2. Cultura.
3. Ocio.
4. Salud.
5. Bienestar social.
6. Deporte.
7. Religioso.

Servicios urbanos. Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1. Mercados de abastos.
2. Servicios de la Administración.
3. Defensa.
4. Cementerios.

Servicios de infraestructuras. Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Art. 2.2.18 COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio o vivienda de protección de promoción pública en los casos que el Plan General así lo determine.

Art. 2.2.19 EDIFICACIONES ESPECIALES

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran impropcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES RED VIARIA Art. 2.2.20 DEFINICIÓN Y CLASES

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 2.2.21 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS SENDAS PÚBLICAS PARA LOS PEATONES

Las sendas públicas para peatones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

c) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

d) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento cincuenta (150) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuella de treinta (30) centímetros.

e) Cuando exista un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrá disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.

f) Las aceras, de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.22 CONDICIONES DE DISEÑO

El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

Art. 2.2.23 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS

La pavimentación de las vías públicas para peatones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

b) El material para pavimentación, tanto para bandas de tráfico rodado como peatona, será losa de piedra.

c) La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel.

d) Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

e) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES Art. 2.2.24 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1. Corresponden a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objetivo es garantizar el desarrollo de actividades de ocio, recreativas y de descanso.

2. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario, instalaciones y construcciones adecuadas al uso colectivo y que no desfiguren el carácter de espacio libre.

Art. 2.2.25 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

1. Corresponden a todos aquellos espacios no edificados en el interior de las parcelas y no ocupados por la edificación destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo

2. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario, instalaciones que en ningún caso computen como volumen edificado y que no desfiguren el carácter de espacio libre.

TÍTULO 3**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1****PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO****SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES****SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA PARCELA****SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA****SECCIÓN 4ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN SECCIÓN 5ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SECCIÓN 6ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS****TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1 PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO****SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES Art. 3.1.1. DEFINICIÓN**

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 3.1.2. CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 2, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el PGOU establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA PARCELA Art. 3.1.3. DEFINICIÓN

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Art. 3.1.4. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

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

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.5. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores a las mínimas que cumplan con las condiciones de solar edificable y constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando todas las parcelas colindantes se encuentren edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas, de forma previa a la edificación.

Art. 3.1.6. LINDEROS

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

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

Art. 3.1.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación Urbana o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

b1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que se encuentre pavimentada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b1).

b3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.

c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.5 apartado 2, las condiciones de dimensiones y superficie fijadas por el Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.8. SOLAR

Tendrán las condiciones de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas a la edificación que se vaya a construir, y que la vía a que la parcela de frente tenga completamente pavimentada su calzada, con alumbrado público y encintado de aceras.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA Art. 3.1.9. DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.10. ELEMENTOS DE REFERENCIA

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

a) Linderos. Definidos en el artículo 3.1.6.

b) Alineación exterior o pública. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y

en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

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

Art. 3.1.11. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO

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

a) Rasante. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.12. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

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

a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.13. FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.14. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN Art. 3.1.15. DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.16. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

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

Art. 3.1.17. SUPERFICIE OCUPABLE

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

2. Su cuantía puede señalarse:

a)

b) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.

Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Art. 3.1.18. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

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

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO Art. 3.1.19. DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.20. SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

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

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los portales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su

perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones y balconadas autorizados.

Art. 3.1.21. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio, con las siguientes consideraciones:

a) Cuando se trate de una planta baja que, por tener frentes a dos rasantes a diferente nivel, pueda haber también la consideración de planta semisótano o sótano, se contabilizará a los efectos de la superficie construida total un 50% de la superficie construida de dicha planta.

b) La superficie construida de la planta bajo cubierta que se considerará en el cómputo de la superficie construida total será aquella que dispone de una altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.22. SUPERFICIE ÚTIL

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.23. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 3.1.24. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS Art. 3.1.25. DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.26. ALTURA DEL EDIFICIO

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 3.1.27. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

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

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

Art. 3.1.28. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiendo como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara inferior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada (Gráfico 1). En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan. b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.



Art. 3.1.29. ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS

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

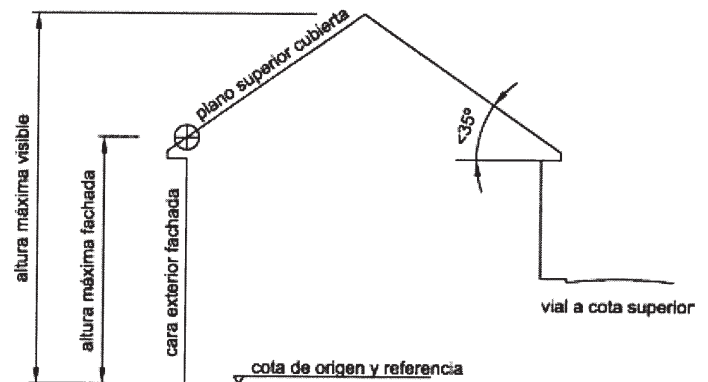
Art. 3.1.30. CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS

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

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

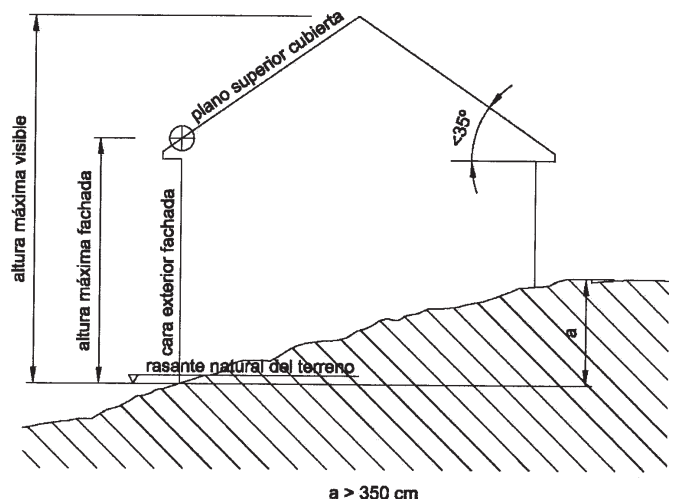
b) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dichas alturas en la fachada que recaiga a la calle superior.

gráfico 2



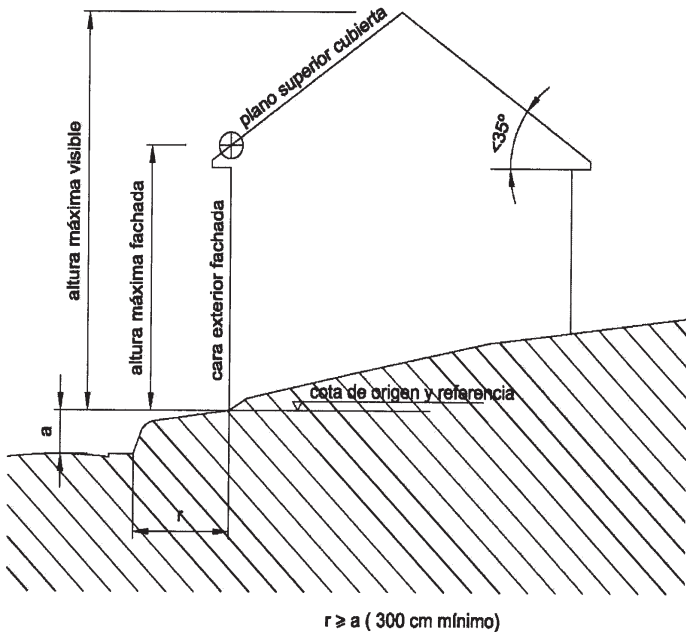
c) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado b) anterior, cuando el desnivel existente entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar en una línea paralela al viario y a una distancia de aquel igual al fondo de la edificación proyectada sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

gráfico 3



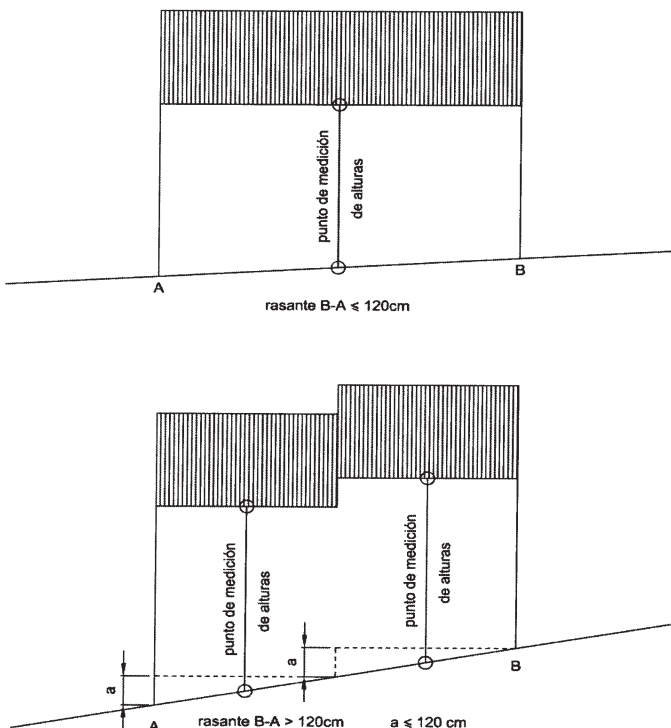
d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de trescientos (300) centímetros. (Gráfico 4).

gráfico 4



e) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Gráfico 5)

gráfico 5



Art. 3.1.31. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto el buen hacer constructivo.

Art. 3.1.32. TAMAÑO DEL EDIFICIO

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.
- b) Anchura es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 3.1.33. ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 3.1.34. ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.35. COTA DE PLANTA DE PISO

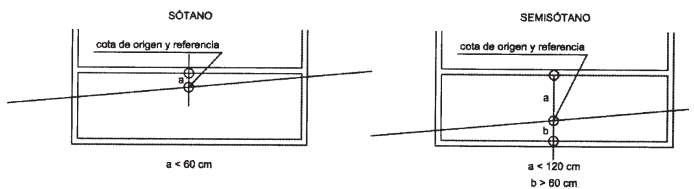
Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 3.1.36. PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia (Gráfico nº 6). La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

gráfico 6



b) Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros por debajo de dicha cota. (Gráfico nº 6). La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella.

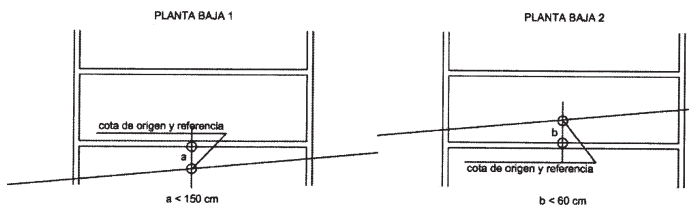


gráfico 7

d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que este adscrita, y no se rebasa la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a almacenaje, o aparcamiento, sin utilización permanente de personas, que podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros.

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

f) Bajocubierta. Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Del computo de las superficies útiles y construida de esta planta, quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

TÍTULO 3

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS

EDIFICIOS Art. 3.2.1. DEFINICIÓN

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

Art. 3.2.2. APLICACIÓN

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Art. 3.2.3. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 3.2.4. LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de la misma actividad.

Art. 3.2.5. LOCAL EXTERIOR

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

Art. 3.2.6. PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.2.5. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.7. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Art. 3.2.8. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1:3) de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

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

Art. 3.2.9. PATIO

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2:3) partes de su longitud total.

2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o un patio de manzana.

3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 3.2.10. ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en todo su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.11. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

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

a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

2. En todo caso, las dimensiones anteriores deberán cumplir las mínimas establecidas por el Código Técnico de Edificación para satisfacer las condiciones de ventilación establecidas en el Documento Básico HS Salubridad.

Art. 3.2.12. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

1. Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

2. No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

3. En todo caso, las dimensiones anteriores deberán cumplir las mínimas establecidas por el Código Técnico de Edificación para satisfacer las condiciones de ventilación establecidas en el Documento Básico HS Salubridad.

TÍTULO 3

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS Art. 3.3.1. DEFINICIÓN

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 3.3.2. APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

Art. 3.3.3. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

Art. 3.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 3.3.5. ENERGÍAS ALTERNATIVAS

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar salvo que se consideren inapropiadas por producir un impacto visual, sobre todo en zonas de espacial salvaguarda ambiental.

Art. 3.3.6. INSTALACIONES COMUNES DE TELECOMUNICACIONES

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en el Real Decreto Ley 1/98 de 27 de febrero sobre Infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el reglamento regulador correspondiente.

2. Los elementos receptores de las señales deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 3.3.7. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

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

Art. 3.3.8. EVACUACIÓN DE HUMOS

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.

2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Art. 3.3.9. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la

solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

Art. 3.3.10. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso específico.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias se considere inviable o inadecuada.

Art. 3.3.11. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas en el Reglamento de condiciones técnicas de las protegibles en Aragón (Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón).

TÍTULO 3

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4

CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL Art.

3.4.1. CONTENIDO

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder a su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión y no imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

4. Los Estudios de Detalle demostrarán la consecución de agrupaciones de edificios coherentes en el aspecto formal, basadas en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las edificaciones evitando la implantación modulada de unidades iguales, no pudiendo producirse seriación ni repetición de la edificación.

Art. 3.4.2. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Art. 3.4.3. VOLÚMENES

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitivas a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se ponderarán en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Art. 3.4.4. FACHADAS

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, evitándose soluciones extrañas como paños macizos sobre vanos inferiores, cuerpos macizos volados, ausencia de dinteles o dinteles planos ejecutados con sardineles de piedra, etc.

3. Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos. Verticalmente, se organizarán preferentemente dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

4. En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

5. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 3.4.5. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no

sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a la mitad de su altura o de su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

Art. 3.4.6. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la tercera parte de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

Art. 3.4.7. MATERIALES DE LAS FACHADAS

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. Los materiales a utilizar en fachadas serán exclusivamente la piedra de la zona, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, y en pequeñas proporciones de algunos paramentos revestimientos continuos mediante enfoscados de mortero bastardo de cemento con terminación de pinturas o coloreados en masa sin manifestación aparente de juntas en tonos terrosos claros.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto primero podrán emplearse la madera y hormigones tratados «in situ» o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

4. En el caso de edificaciones destinadas a equipamientos públicos o viviendas de protección se permitirá el uso de paños acabados en mortero monocapa en color blanco o tonos terrosos, en una proporción no superior al 50% de la superficie de fachada.

Art. 3.4.8. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

a) Cubierta a cuatro aguas.

b) Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.

c) Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y los treinta y cinco (35) grados sexagesimales, es decir, entre el 46 y el 70%, y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo: losa de piedra en el núcleo de Santa Cruz y losa de piedra o teja cerámica o de mortero de colores terrosos en el núcleo de Binacua así como en el ámbito de Esculabolsas.

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

Art. 3.4.9. CORNISAS Y ALEROS

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establecerá en cincuenta (50) centímetros.

Art. 3.4.10. CHIMENEAS

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio, su forma responderá a geometrías sencillas y, tan solo, una chimenea por edificio podrá ser troncocónica, imitando la forma de los hogares tradicionales.

Art. 3.4.11. HUECOS EN CUBIERTA

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con buhardas o lucanas, a razón

de un hueco por cada cincuenta (50) metros cuadrados de cubierta siempre que la superficie en planta de la buharda no suponga más de un 10% de la superficie del faldón correspondiente.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.

c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.

d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la anchura de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

3. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 3.4.12. CARPINTERIAS EXTERIORES

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir dichas características sin que constituyan una imitación de su aspecto, tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, etc.

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

Art. 3.4.13. ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, prohibiéndose expresamente los sistemas de persianas enrollables. Entre las soluciones aceptadas se pueden destacar las siguientes:

a) Contraventana exterior de hojas practicables, maciza o de lamas fijas o móviles en cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.

b) Contraventana interior de hojas practicables maciza en madera para pintar.

Art. 3.4.14. BARANDILLAS

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 3.4.15. PINTURAS

En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura en colores claros entonado con las tierras, o encalado y pintado de blanco de los edificios. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 3.4.16. MEDIANERIAS

1. Los paños medianeros al descubierta, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

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

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

Art. 3.4.17. VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

Art. 3.4.18. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, mientras perdure su condición de espacio libre.

TÍTULO 3
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 5
CONDICIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO 5 CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1. DEFINICIÓN.

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

Art. 3.5.2. APLICACIÓN

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

Art. 3.5.3. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

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

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

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

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

Art. 3.5.4. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES

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

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

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

Art. 3.5.5. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

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

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

Art. 3.5.6. TRANSMISIÓN DE RUIDOS

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

a) En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día	Noche
(De 8 a 22 h)	(De 22 a 8 h)	
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos nosanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

b) En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día	Noche
(De 8 a 22 h)	(De 22 a 8 h)	
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos aseos y cocinas)	40	30

c) Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Aislamiento acústico de las edificaciones. Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y en las Normas urbanísticas que tengan aprobadas los municipios.

a) Establecimientos industriales, comerciales y de servicios. Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50dB (A).

b) Vehículos a motor. Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos número 41 y 51 anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para homologación de vehículos nuevos, Decretos que lo desarrollan (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y normas complementarias.

c) Aparatos reproductores de sonido. Los receptores de radio, televisión y en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Normas.

d) Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido. En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 3.5.7. VIBRACIONES

1. Vibraciones: Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir 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 antivibratorios adecuados.

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.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas

de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 3.5.8. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 3.5.9. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

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

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentación sectoriales de aplicación.

Art. 3.5.10. CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

Los efluentes de los edificios deberán observar los límites de vertidos recogidos en el «Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado», Decreto 38/2004 de 24 de febrero (BOA de 10 de marzo de 2004), para lo que, en caso de no cumplir los valores límites, deberán depurarse en la propia parcela hasta satisfacer dichos límites.

Art. 3.5.11. MANIPULACIÓN DE PRODUCTOS DE RIESGO

1. Con carácter previo a la concesión de licencia de actividad, todo uso productivo o de servicios terciarios deberá facilitar una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, manipulan o almacenan con, al menos, la información siguiente:

Designación comercial y técnica del producto.

Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo. Composición química (número de CAS)

Modo de suministro y almacenamiento

Situaciones de emergencia o accidentales posibles en el proceso: transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.

Compatibilidad y efectos inducidos con otros productos del proceso propio o de situación geográfica próxima.

Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.

Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.

2. Los edificios en los que alberguen usos productivo o de servicios terciarios dispondrán de un vertido final único en el que, previamente a su acometida a la red de saneamiento exista una arqueta de libre acceso al personal autorizado en la se puedan tomar muestras y realizar mediciones.

TÍTULO 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.1.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a. Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b. Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección. De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

- SNU EN.- Ecosistema Natural:

- EN.1.- L.I.C. San Juan de la Peña y Oroel
- EN.2.- L.I.C. San Juan de la Peña
- EN.3.- L.I.C. Río Aragón-Canal de Berdún
- EN.4.- Z.E.P.A. San Juan de la Peña y Peña Oroel
- EN.5.- Z.E.P.A. Sotos y carrizales del Río Aragón
- EN.6.- Monumento Natural de San Juan de la Peña
- EN.7.- Montes Gestionados por Diputación general de Aragón
- EN.8.- Paisaje Protegido San Juan de la Peña y Monte Oroel

- SNU EP.- Ecosistema Productivo Agrario:

- EP.1.- Plana de El Cagicar - SNU EC.- Patrimonio Cultural:
- EC.1.- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos
- EC.2.- Camino de Santiago - SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

- ES.1.- Carreteras
- ES.2.- Vías Pecuarías
- ES.3.- Línea Eléctrica de Alta Tensión

3 Se califican como suelo no urbanizable genérico (SNUG) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

4 La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Art. 4.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Conforme al artículo 21 de la LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales,

ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

4. Con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, se establecen las siguientes determinaciones generales:

a) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

b) Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, infraestructuras hoteleras o de servicios, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular. El procedimiento para su autorización será el establecido en los artículos 23 a 25 de la Ley 5/1995 UA y 45 del RGU.

5. En el suelo no urbanizable delimitado dentro del ámbito de los Lugares de Interés Comunitario (LICS) o de las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA), así como en el Paisaje Protegido San Juan de la Peña y Monte Oroel, en el Monumento Natural de San Juan de la Peña y Montes Gestionados por la D.G.A., se observarán las condiciones establecidas por las Directivas de la Unión Europea o Administración competente actuales o las que en adelante se formulen.

Art. 4.1.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afectaciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Art. 4.1.4 PARCELACIONES RÚSTICAS

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Art. 4.1.5 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m² en el suelo de regadío o a veinte mil (20.000) m² en suelo de secano.

2. Las edificaciones que se permitan en el suelo no urbanizable tendrán afectada una parcela de terreno, constanding así el registro de la propiedad, que deberá tener la superficie mínima establecida en el apartado anterior para cada tipo de suelo.

3. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

4. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a. Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

b. Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

c. Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

5. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una par-

cela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima en regadío y 20.000 m² en secano. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, siempre que las parcelas tengan, al menos, 2.500 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano, y que pueda acreditarse documentalmente que constituyan fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas descritos en estas normas.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas antes del 17 de mayo de 1984, que tendrán la consideración de indivisibles.

6. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos 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 puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

7. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

8. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuya implantación, mantenimiento y conservación serán obligación del titular o usuario.

9. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Art. 4.1.6 CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Queda prohibida la edificación a una distancia inferior a 10 metros del eje de vías públicas y caminos rurales. Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de la plataforma de su calzada.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

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 heteroclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho

cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS

Art. 4.1.7 CLASIFICACIÓN DE 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:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- 1.a) Usos de cultivo
- 1.b) Explotaciones agrarias y ganaderas
- 1.c) Usos extractivos

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- 2.a) Actuaciones de protección y mejora del medio
- 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
- 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores que no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

3.c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos, terciarios y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Art. 4.1.8 USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS

Usos de Cultivo (1.a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de explotaciones agrarias, investigación construcción de acequias, regueras explotación, instalación de riegos, plantaciones de especies forestales o agricultura.

tierras, caminos interiores de las y captación de aguas subterráneas, y azarbes al servicio de la propia drenajes y saneamiento de tierras, agrícolas y otras labores propias de la Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Explotaciones agrarias (1.b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Explotaciones ganaderas (1.c)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas, excepto las destinadas a ganado porcino.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituir las.

3. Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

4. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Usos extractivos (1.d)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Art. 4.1.9 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas (2.a, 2.b, 2.c)

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o través de concesionarios (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio (2.b), que comprenden:

2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

2.b.b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas (2.c), como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles y bicicletas hasta 500 metros cuadrados, hoteles de hasta 40 habitaciones y 2.000 metros cuadrados de edificación, y bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o de 120 metros cuadrados de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país.

Art. 4.1.10 ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. Usos:

A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen tales como depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, vertederos de residuos sólidos, etc.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural y que se regularán por su normativa sectorial específica, tales como:

• Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.

• Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.

• Usos deportivos al aire libre.

• Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse case-tas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.

• Parques rurales.

• Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

3.d. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio cultural, artístico y cultural.

3.e. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el Art. 4.1.9 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g.).

Art. 4.1.11 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

2. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, al menos, por los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros, de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

“ Situación en relación con el plan general.

“ Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.

“ La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.) Se graficarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera, informe del organismo titular de ésta.

Se incluirá en todo caso un estudio de impacto de la implantación sobre la red de transporte.

d) Justificación de la propiedad de la parcela mínima mediante nota simple del Registro de la Propiedad. Dicha superficie deberá configurar una sola parcela registral; en caso contrario, la solicitud incluirá compromiso de agrupación a los efectos previstos en el párrafo siguiente.

Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la finca sobre la que se solicite la declaración, de modo que se impida la futura división o segregación de la parcela.

e) Justificación de los medios económicos y financieros necesarios para la realización de la obra o instalación pretendida, acompañada de las garantías y fianzas que pudieran proceder para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización, como condición de la licencia inscribible en el Registro de la Propiedad.

Podrá sustituirse por cualquier otra documentación que el Ayuntamiento considere suficiente para justificar tal fin.

f) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente; a título de ejemplo, se enuncian los siguientes:

“ Informe previo de la Diputación General de Aragón (Turismo) si se trata de hoteles, campamentos de turismo, etc.

“ Informe previo de la Diputación General de Aragón (Bienestar Social) si se trata de usos asistenciales especiales que incluyan residencia comunitaria.

g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:

“ Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en zona de policía de ríos (franja de 100 metros).

“ Informe de Patrimonio Cultural (D.G.A.) si la finca se sitúa en algunas zonas delimitadas en el Título 8 de protección del Patrimonio Cultural.

h) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación del interés público.

Art. 4.1.12 CALIFICACIÓN DE LOS USOS

Para cada uno de los ambientes ecológicos básicos se establece una calificación de los usos según las siguientes categorías:

a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidas.

b) Compatible: aquellos usos, actividades o acciones que quedan autorizadas y regulados bajo la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

Art. 4.1.13 CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS COMPATIBLES

1. Se establece como condición previa a la autorización de cualquiera de los usos compatibles, en el suelo no urbanizable, la incorporación en los actos de su tramitación correspondiente de los Análisis de Impacto Territorial, que incluirán los requisitos y contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

2. La condición anterior será efectiva sin perjuicio de la obligatoriedad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los usos y actividades en que son exigidos por la reglamentación sectorial correspondiente a la propia Norma que lo regula (Real Decreto 1302/1986 de 28 de Junio y Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre).

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.1.14 NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando concurren al menos unas de las circunstancias siguientes:

a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.

b) Existen parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.

c) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio doscientos (200) metros y con centro en cualquiera de ellas.

d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.

Art. 4.1.15 EDIFICACIONES AISLADAS ABANDONADAS

1. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial.

2. En el caso de que la edificación rehabilitada se destine a los usos originarios agrícolas o ganaderos la cubierta podrá realizarse en chapa ondulada de color similar al de la teja, tonos grises o pardos.

3. En el caso de que la rehabilitación se destine a uso residencial las determinaciones estéticas y de materiales serán las establecidas para la zona de extensión de casco baja densidad y se podrán realizar obras de ampliación que no supongan más de la cuarta parte de la superficie construida inicial. Estas obras de ampliación deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.

4. Las edificaciones recientes abandonadas, comprendiendo éstas las posteriores en su fecha de construcción al año 1.975, y siempre que no presenten valores arquitectónicos específicos, no serán susceptibles de rehabilitación.

5. Todos los servicios necesarios como abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, u otros, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de existir, deberán ser instalados y mantenidos por el propietario, sin que se pueda exigir suministro de ninguno de ellos al municipio.

Art. 4.1.16 EDIFICACIONES AISLADAS EN USO

Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 4.1.8 podrán mantener dicho uso, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación, o alterar su uso con las exigencias señaladas en el artículo 4.1.8 para las edificaciones abandonadas. En caso de que se deba reparar o realizar obras en cubiertas de edificaciones destinadas a uso agrícola o ganadero esta se podrá realizar en chapa ondulada de color similar al de la teja, tonos grises o pardos.

Art. 4.1.17 NUEVAS EDIFICACIONES AISLADAS

1. Se podrán levantar edificaciones aisladas en las diferentes zonas de suelo no urbanizable cuando sean admisibles para estas áreas los usos generadores de dichas edificaciones, en función de los usos definidos en estas Normas, sin que en ningún caso que considerar el uso residencial como auxiliar o complementario de los usos permitidos.

2. Con carácter general solamente estará justificada la edificación si está vinculada a los siguientes usos o actividades:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) Las actividades extractivas.
- c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- d) Los servicios al tráfico automovilístico.

3. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable podrán edificarse instalaciones para:

- a) Actividades deportivas y de ocio o recreo.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Instalaciones de utilidad pública o interés social.

4. Excepcionalmente, y bajo estricta justificación podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

5. Los edificios admitidos deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a la legislación agraria, y se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

Art. 4.1.18 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Caseta de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cumplirán los retranqueos a ejes de caminos que disponen las Normas Subsidiarias Provinciales.
- b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) La parcela mínima será de dos mil quinientos (2.500) metros, y cumplirá las condiciones de no formación de núcleo, descritas en el artículo 4.2.10.

e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de laja de piedra, no dispondrá de tabiquería interior ni de instalaciones y únicamente se podrá abrir un hueco además del correspondiente a la puerta de acceso con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado.

2. Almacén agrícola: Son aquellos edificios destinados a la guarda o almacenamiento de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

a) No se podrá levantar ninguna construcción de este tipo en parcela de o agrupación continua o discontinua de parcelas de superficie menor que dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento y la edificabilidad será como máximo de 0,2 m²/m².

c) La altura máxima de fachada no será superior a ocho (8) metros y la altura máxima visible a doce (12) metros.

d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a mil (1.000) metros cuadrados de planta con un fondo máximo de veinte (20) metros.

e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de cinco (5) metros.

f) La construcción se hará con muros acabados con revoco de colores terrosos claros o chapa metálica de colores terrosos claros o verdes y cubierta en color verde o grisáceo similar a la laja de piedra.

3. Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos o residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 78/1995 de 18 de Abril sobre «Áreas de Expansión Ganadera en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón». Se cumplirán igualmente las condiciones de tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad, y retranqueos fijados para los almacenes agrícolas en el punto b) anterior, en cuanto a la altura máxima de fachada será de cinco (5) metros y la máxima visible será de nueve (9) metros, y la edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a cincuenta (50) metros de longitud de fachada y veinte (20) metros de anchura.

Art. 4.1.19 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

1. Estas edificaciones, por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

2. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Art. 4.1.20 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (talleres, gasolineras, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquel (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en terrenos junto a las carreteras u otros viales asfaltados. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres, y estaciones de servicios. Cinco mil (5.000) metros cuadrados para hoteles, hostales y moteles.

b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 6/1993, de 5 de Abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (h) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC), con una altura de fachada máxima de ochocientos (800) centímetros y una altura máxima visible de mil trescientos (1.300) centímetros.

e) Las determinaciones formales, de materiales de cubierta y fachada, así como el tamaño mínimo de las unidades edificatorias, las dimensiones máximas de salientes y vuelos serán las establecidas para la edificación en la zona de extensión de casco de media densidad.

2. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Art. 4.1.21 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en los artículos 24 de la Ley 5/1999 UA y 45 del RGU. Cumplirá las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el artículo anterior.

e) El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.1.22 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION Y ACTIVIDADES LUDICAS O CULTURALES

Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.1.21 para la edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social.

Art. 4.1.23 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

a) No se podrá levantar ninguna edificación en parcela de dimensiones menores de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) La edificación guardará una distancia a los linderos de parcela no inferior a diez (10) metros.

c) La ocupación de la edificación no será superior al diez (10) por ciento de la superficie de la finca, siendo la máxima edificabilidad de un (1) metro de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC), con una altura de fachada máximo de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil doscientos (1.200) centímetros.

e) El tamaño máximo de las unidades edificatorias así como las dimensiones máximas de salientes y vuelos serán los que se fijan para las edificaciones de la zona de extensión de casco de media densidad.

SECCION 4ª. CUADROS DE ORDENACION DE USOS

CLASIFICACIÓN DE USOS	SNUG	SNU EN	SNU EP	SNU EC	SNUE ES	
1. Usos Rústicos	1.a. Usos de Cultivo	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Incompatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Compatibles sólo las extensivas.	Compatibles	Compatibles
	1.d. Usos extractivos	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Para la protección del medio rural o natural	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles
	2.b. Construcción e implantación de infraestructuras	Compatibles	Incompatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	2.c. Al servicio de usuarios de obras e infraestructuras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.A Usos productivos	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.B Usos recreativos/dotacionales	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.C Usos servicios públicos	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles

**TÍTULO 4
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 2
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 4.2.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 5/1999 UA, incluye en esta clase por contemplar algunas de las siguientes condiciones:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.

b) Por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este PGOU establece.

2. Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento dispongan o lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

3. El Plan General distingue dentro del suelo urbano las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

4. Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos definidos por el Plan General por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Art. 4.2.2. CONTENIDO

1. En el suelo urbano no consolidado el Plan General de Ordenación Urbana delimita en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las condiciones específicas que se contienen en las fichas del Anexo correspondiente.

2. Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del PGOU sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

3. En el suelo urbano común o resultante, el PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título 5 «Condiciones Particulares de las Zonas en Suelo Urbano» de estas Normas.

Art. 4.2.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

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

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

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

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

Art. 4.2.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que se establecen en este PGOU.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbano será del cien por ciento (100%) del aprovechamiento permitido por el planeamiento, salvo cuando dichos terrenos estén incluidos en unidades de ejecución correspondientes a zonas con urbanización no consolidada, en cuyo caso el aprovechamiento susceptible de apropiación será del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución.

Art. 4.2.5. ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (U.E.)

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle o Planes Especiales que el PGOU prevé en las áreas correspondientes, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualquiera otras que supongan incremento de su valoración.

**TÍTULO 4
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 3**

**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

Art. 4.3.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, de conformidad con la definición y delimitación de ambos suelos establecidos en este PGOU.

Art. 4.3.2. DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los sectores de suelo urbanizable se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma, o aquellos sistemas generales exteriores adscritos por las Normas a dichas áreas para su obtención y desarrollo.

Art. 4.3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se ejercen mediante la adquisición de los derechos que se señalan más adelante, y la consecución de los deberes legales de cesión y equidistribución que señala la legislación urbanística vigente.

Art. 4.3.4. DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en Sectores de Suelo Urbanizable estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del sector en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGOU incluya o adscriba al sector correspondiente.

c) Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras de ampliación o reforma de dichos sistemas que requiera la implantación del mismo.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

f) Costear y ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezcan el PGOU.

Art. 4.3.5. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

1. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, así como a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios del suelo será el resultante de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

Art. 4.3.6. LIMITACIONES APLICABLES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización de dichas obras habrá de obtenerse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3. Los edificios e instalaciones levantados en las áreas de suelo urbanizable quedarán calificadas como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 1.1.6 de estas Normas.

4. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial. Estas obras, que deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido, quedaran sujetas en todo caso al régimen de licencias regulado por el art. 30 de la LUA.

Art. 4.3.7. CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. La calificación de los Sectores de Suelo Urbanizable se ha efectuado asimilándolos, en los casos posibles, a las zonas señaladas en el suelo urbano, según se uso característico y tipología edificatoria.

2. Los Sectores de Suelo Urbanizable incluidos en el presente PGOU son:

.. Residencial edificación de baja densidad: Sector 1, Binacua.

.. Residencial edificación de baja densidad: Sector 2, Santa Cruz.

TÍTULO 4 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CAPÍTULO 4

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 3ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 4ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 5ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 6ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 7ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 8ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 9ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 10ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 11ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 12ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 13ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 14ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 15ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 16ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 17ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 18ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 19ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 20ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 21ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 22ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 23ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 24ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 25ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 26ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 27ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 28ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 29ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 30ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 31ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 32ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 33ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 34ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 35ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 16.4 L5/99, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

SECCIÓN 2ª. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.4.4. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo III de la L5/99.

Art. 4.4.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Art. 4.4.6. OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en la legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.4.7. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.4.8. EJECUCIÓN MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

TÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO CAPÍTULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

TÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

Art. 5.1.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de esta zona el casco urbano consolidado de los núcleos de Santa Cruz de la Serós y Binacua.

2. La tipología corresponde principalmente a edificación de vivienda unifamiliar en agrupaciones discontinuas, formando manzanas sensiblemente cerradas con existencia de espacios libres tanto en sus frentes como en interiores de las mismas.

3. Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar o colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen edificado.

4. El objetivo que persigue el Plan General esta zona es su conservación ambiental.

Art. 5.1.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Casco Consolidado son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las preexistentes.

Art. 5.1.3. OBRAS ADMITIDAS

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

2. Obras de demolición parcial o total y obras de nueva planta.

3. Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas.

Art. 5.1.4. CONDICIONES DE PARCELA

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.6.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.

3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela será igual o superior a setenta (70) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 5.1.5. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligada la construcción de un vallado sobre dicha alineación.

Art. 5.1.6. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

1. La edificación se situará libremente en el interior de la parcela, con independencia de los retranqueos que deban realizarse por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u otras afecciones anteriores, y en general, por cuantas disposiciones de las presentes ordenanzas afecten a la relación entre la edificación y los espacios liberados de la misma.

2. La edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

Art. 5.1.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
0 a 75	2,5
75 a 150	2,0
150 a 300	1,5
> 300	1,0

2. Cuando se trate de parcelas destinadas a usos hosteleros la edificabilidad máxima podrá alcanzar los parámetros del tramo anterior del cuadro.

3. Las parcelas de menor tamaño dentro de cada uno de los tramos tendrán asegurada como mínimo la edificabilidad resultante de multiplicar la superficie de parcela máxima del tramo anterior por su coeficiente de edificabilidad.

4. Las parcelas mayores de 300 m² se deberán ordenar mediante Estudios de Detalle.

Art. 5.1.8. OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela se determinará a partir del tamaño de la misma de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	COEFICIENTE OCUPACIÓN (%)
0 a 75	100
75 a 150	80
150 a 300	60
> 300	40

Art. 5.1.9. DENSIDAD DE VIVIENDAS

1. El número máximo de viviendas que pueden autorizarse en una parcela depende de la capacidad edificable de la misma de acuerdo con el siguiente criterio: una vivienda por los primeros 150 m² edificables y u vivienda más por cada 100 m² edificables adicionales o fracción.

2. Cuando se trate actuaciones de rehabilitación de edificios, el número máximo de viviendas que éstos podrán contener se calculará con el mismo criterio que el expuesto en el punto 1 anterior, esto es, una vivienda por los primeros 150 m² edificados y una vivienda más por cada 100 m² edificados adicionales o fracción.

Art. 5.1.10. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC).

b) La altura máxima de fachada se establece en setecientos cincuenta (750) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.

c) La altura máxima visible será de mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

2. En las edificaciones en que se realicen obras de rehabilitación según lo establecido en el art. 1.3.6 se podrán mantener las alturas existentes aunque éstas superen los límites anteriores.

Art. 5.1.11. ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.1.12. SALIENTES Y VUELOS

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,40 m.
desde 6,00 m en adelante	0,60 m.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.1.13. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecerán las siguientes limitaciones dimensionales:

a) Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros

b) Anchura máxima: once (11) metros

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

3. Cuando se trate de la sustitución de un edificio entre medianeras, la nueva edificación podrá ocupar la totalidad del frente del solar, con independencia de la limitación de longitud de fachada anterior.

4. Cuando el edificio vaya a ser destinado a uso hotelero se permitirá un incremento en la anchura máxima hasta quince (15) metros, por cuestiones de mayor funcionalidad y consecuentemente una altura máxima visible de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros.

Art. 5.1.14. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo IV del Título III de estas Normas, las edificaciones deberán observar el empleo de las siguientes soluciones constructivas o materiales:

a) Fachadas. El material a emplear en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso.

b) Cubiertas: Las cubiertas se realizarán exclusivamente con laja de piedra, recomendándose la estructura portante de vigería de madera.

c) Carpinterías exteriores: Se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada.

Art. 5.1.15. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.

b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.

c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio

Art. 5.1.16. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:
 - a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen construido.
 2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:
 - b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
 - c) Industrial:
 - c.1) Talleres artesanos: Se admite en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.
 - c.2) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.
 - c.3) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:
 - En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.
 - En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
 - d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.
 - e) Servicios terciarios:
 - e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
 - e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 - Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.
 - e.3) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:
 - En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. f) Dotacional:
 - f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

Art. 5.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al casco tradicional y que se desarrollan principalmente mediante unidades de ejecución.
2. Su tipología responde a una edificación discontinua de baja densidad con predominio de espacios libres.
3. Los tipos edificatorios del uso residencial son:
 - a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - b) Vivienda unifamiliar agrupada o entre medianeras, con o sin espacios libres mancomunados.
 - c) Vivienda colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen edificado.

Art. 5.2.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Residencial Extensión de casco Media Densidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.2.3. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.9. de estas Normas.

Art. 5.2.4. CONDICIONES DE PARCELA

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

La superficie de parcela será igual o superior a:

- a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada: trescientos (300) metros cuadrados.

b) Vivienda unifamiliar agrupada: ciento cincuenta (150) metros cuadrados. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima.

c) Vivienda colectiva: seiscientos (600) metros cuadrados.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. El frente mínimo de parcela para vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada será de seiscientos (600) centímetros y para vivienda colectiva de mil cuatrocientos (1.400) centímetros.

Art. 5.2.5. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligada la construcción de un vallado sobre dicha alineación.

Art. 5.2.6. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

1. La edificación se separará a los linderos de la parcela una distancia no inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a algunos de los linderos en las siguientes circunstancias:

a) Cuando se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.

b) Cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

c) Cuando así se acuerde los distintos propietarios de parcelas colindantes.

Art. 5.2.7. OCUPACIÓN

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

a) Plantas sobre rasante: cincuenta por ciento (50%).

b) Plantas bajo rasante: sesenta y cinco por ciento (65%).

Art. 5.2.8. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cero con sesenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,60 m²/m²).

Art. 5.2.9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC).

b) La altura máxima de fachada se establece en setecientos cincuenta (750) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.

c) La altura máxima visible será de mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

2. En las edificaciones en que se realicen obras de rehabilitación según lo establecido en el art. 1.3.6 se podrán mantener las alturas existentes aunque éstas superen los límites anteriores.

Art. 5.2.10. ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en plana baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.2.11. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

a) Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros.

b) Anchura máxima: doce (12) metros.

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

Art. 5.2.12. SALIENTES Y VUELOS

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,40 m
desde 6,00 m en adelante	0,60 m.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.2.13. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): sin limitación.

c) Industrial:

c.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones.

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

e.3) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: sin limitación.

Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

Art. 5.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al casco tradicional y que se desarrollan principalmente mediante unidades de ejecución.

2. Su tipología responde a una edificación discontinua de baja densidad con predominio de espacios libres.

Los tipos edificatorios del uso residencial son:

a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

b) Vivienda colectiva con un máximo de dos viviendas por volumen edificado.

Art. 5.3.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Residencial de Extensión de Casco Baja Densidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.3.3. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.9. de estas Normas.

Art. 5.3.4. CONDICIONES DE PARCELA

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. El frente mínimo de parcela será de mil doscientos (1.200) centímetros para vivienda unifamiliar y de dos mil (2.000) centímetros para vivienda colectiva.

Art. 5.3.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a cinco (5) metros, entre el plano de la fachada y el límite de la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior cuando cumpla los siguientes requisitos:

Deberá estar destinado a uso de estacionamiento o a usos no residenciales compatibles.

Las construcciones tendrán una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.

El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la

alineación exterior en las condiciones establecidas en el artículo 3.4.17

d) La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, o bien cuando por la propia estructura parcelaria resulte conveniente tal posición siendo necesaria en esta caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2. Separación de linderos

a) La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a tres (3) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.

Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

3. Separación entre edificios

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura de fachada (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.3.6. OCUPACIÓN

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

a) Plantas sobre rasante: treinta y cinco por ciento (35%).

b) Plantas bajo rasante: sesenta y cinco por ciento (65%).

Art. 5.3.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cero con treinta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,35 m²/m²).

Art. 5.3.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC).

b) La altura máxima de fachada se establece en setecientos cincuenta (750) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.

c) La altura máxima visible será de mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

2. En las edificaciones en que se realicen obras de rehabilitación según lo establecido en el art. 1.3.6 se podrán mantener las alturas existentes aunque éstas superen los límites anteriores.

Art. 5.3.9. ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en plana baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.3.10. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

a) Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros.

b) Anchura máxima: doce (12) metros.

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

3. En caso de que la edificación vaya a destinarse a uso hotelero el tamaño máximo del volumen principal será de veintidós (22) por catorce (14) metros.

Art. 5.3.11. SALIENTES Y VUELOS

La dimensión máxima de salientes y vuelos será la que se expresa para cada uno de los siguientes elementos:

- a) Balcones y balconadas: sesenta (60) centímetros.
- b) Miradores: sesenta y cinco (65) centímetros.
- c) Cornisas y aleros: el saliente máximo podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.3.12. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

- a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes: a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitación.

b) Industrial:

b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

d.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones.

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

d.3) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: sin limitación.

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

d.4) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

e.2) Servicios urbanos: Se admite siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

(Redactado conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de fecha 17 de Marzo de 1.994)

Art. 5.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenece a este ámbito el área más próxima al Hostal que queda delimitada por el Norte por la N-240, por el Este por el barranco de Carbonera, por el Sur por la Cabañera y por el Oeste también por dichos límites, tal y como se señala en los planos de ordenación correspondientes.

2. En este ámbito existen varias edificaciones, entre ellas la antigua venta, el Hostal, un almacén y una vivienda unifamiliar. El objeto es regular el núcleo mixto generado en la totalidad del ámbito.

3. Su tipología responde a edificación aislada.

Art. 5.4.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Consolidación urbana ámbito Esculabolsas son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.4.3. OBRAS ADMITIDAS

Se admiten todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.9. de estas Normas.

Art. 5.4.4. CONDICIONES DE PARCELA

Para las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones posteriores al Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio de Huesca de fecha 17 de Marzo de 1.994 se entenderá que la parcela mínima es de 350 m², tal posibilidad de segregación, parcelación o reparcelación no supondrá un incremento del número de viviendas superior a las dos previstas para la totalidad del ámbito.

Art. 5.4.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La posible edificación observará las siguientes condiciones:

Se determina un ámbito global que afecta al conjunto del suelo urbano de Esculabolsas.

Se deberá redactar una figura de planeamiento derivado para la ordenación de los volúmenes permitidos.

Parcela mínima segregable 350 m².

Ocupación máxima para el global del ámbito 25 %.

Edificabilidad para nueva edificación sobre el ámbito global: Uso residencial: 0'03 m²/m²

Otros usos permitidos: 0'2 m²/m²

Número máximo de viviendas para el total del ámbito: 2

En caso de no producirse segregaciones de la parcela inicial, que abarcaba la totalidad del ámbito, podrá incrementarse el volumen existente en fecha 17 de Marzo de 1.994, en dos viviendas (techo 466 m²) y 3.100 m² de techo de edificaciones de otros usos.

En el caso de producirse segregaciones de parcelas de la inicial, que abarcan todo el ámbito, las condiciones de aplicación en cada una de estas parcelas serán:

Ocupación máxima de uso residencial: 20%

Ocupación máxima de otros usos permitidos: 75%

Edificabilidad de uso residencial: 0'2 m²/m²

Edificabilidad otros usos permitidos: 0'75 m²/m²

Deberá además demostrarse que con las edificaciones sobre estas parcelas no se sobrepasa ni la ocupación ni la edificabilidad ni el límite de techo y densidad de uso establecidas para el ámbito global.

Altura reguladora máxima de fachada: 7'50 m medidos según lo establecido en el art. 3.1.28, para dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta (PB+1+AC).

Retranqueos a linderos mínimo 3 metros.

Art. 5.4.6. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

a) Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros.

b) Anchura máxima: doce (12) metros.

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

3. En caso de que la edificación vaya a destinarse a uso hotelero el tamaño máximo del volumen principal será de veintidós (22) por catorce (14) metros.

Art. 5.4.7. SALIENTES Y VUELOS

La dimensión máxima de salientes y vuelos será la que se expresa para cada uno de los siguientes elementos:

a) Balcones y balconadas: sesenta (60) centímetros.

b) Miradores: sesenta y cinco (65) centímetros.

c) Cornisas y aleros: el saliente máximo podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.4.8. DENSIDAD DEL USO RESIDENCIAL

La densidad establecida para el uso residencial es de dos (2) viviendas para el total del ámbito.

Art. 5.4.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos principales:

a) Hospedaje en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitaciones.

b) Residencial: vivienda unifamiliar con un límite máximo de dos viviendas para el total del ámbito.

2. Usos Compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las mismas condiciones que el hospedaje.

b) Industrial:

b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

a) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios terciarios:

d.1) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
- Local comercial: en situación b) en planta baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta baja y entreplanta.

d.2) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: sin limitación.

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta baja.

c) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación b), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

d) Uso productivo rústico

- Almacenaje de productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas.

TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

Art. 5.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señalados en los planos de ordenación correspondiente.

2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

Art. 5.5.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona dotacional son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.5.3. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.9. de estas Normas.

Art. 5.5.4. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las áreas de calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la Zona Residencial de Extensión de Casco de Media Densidad, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran impropio la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

Art. 5.5.5. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

En el ámbito de las áreas dotacionales, las edificaciones destinadas a equipamiento podrán adoptar soluciones, en cuanto a la elección de materiales, distintas de las establecidas con carácter general en las Condiciones de Adecuación Formal de estas Normas Urbanísticas.

Art. 5.5.6. COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo establecido en el artículo 2.2.18 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO 6

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

TÍTULO 6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL CAPÍTULO 1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 6.1.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en el Art. 2 del Título Preliminar de dicha Ley se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e

inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Art. 6.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

Art. 6.1.3. NIVELES DE PROTECCIÓN

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Nivel Integral

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.

Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como

Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de bien de interés cultural en aplicación de dicha legislación.

b) Grupo segundo. Nivel Estructural

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección de todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de Bien catalogado en aplicación de dicha legislación.

c) Grupo tercero. Nivel Ambiental

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en si mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico.

d) Grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios.

Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

La información referente a cada unos de los yacimientos se encuentra en el documento adjunto al Plan General titulado Prospección arqueológica y Delimitación de yacimientos de Santa Cruz de la Serós, realizado por Magister S.L.

Art. 6.1.4. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del Casco Consolidado, a salvo de las precisiones que puedan establecerse en las U.E. delimitadas en esta zona.

Art. 6.1.5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO. NIVEL INTEGRAL

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor cultural. Están incluidos los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de Bien de Interés Cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

Art. 6.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Art. 6.1.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO TERCERO. NIVEL AMBIENTAL

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares del núcleo histórico.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

b.5) Obras de rehabilitación.

b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

b 7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

b 8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiendo a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Art. 6.1.8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO CUARTO. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

3. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural. En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos. Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente. Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Art. 6.1.9. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS

El siguiente cuadro expresa de forma sintética los tipos de obras permitidos en función del grupo de protección:

Tipos de Obras	GRUPO I.	GRUPO II.	GRUPO III.
	NIVEL INTEGRAL	NIVEL ESTRUCTURAL	NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACIÓN	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI
Obras de demolición	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI
	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3
Obras de nueva edificación	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4
	SUSTITUCIÓN	NO	5
	AMPLIACIÓN	NO	6

a) Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.

b) Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.

c) Sólo en caso de ruina legal o técnica.

d) Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.

e) Sólo en caso de admitirse la demolición.

f) Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

**TÍTULO 6
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
CAPÍTULO 2**

**LISTADO DE PATRIMONIO CATALOGADO
CAPÍTULO 2 LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO**

GRUPO PRIMERO: NIVEL INTEGRAL

Nº FICHA	USO DE CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN	REF. CATASTRAL
00	Camino de Santiago	(Tramo en el término municipal)	
01	Iglesia del Monasterio de Santa María	Plaza Mayor nº 24	11062-01
02	Iglesia de San Caprasio	Barrio Bajo nº 9	12094-07
03	Iglesia de Binacua	Carretera Binacua s/n	51030

GRUPO SEGUNDO: NIVEL ESTRUCTURAL

Nº FICHA	USO DE CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN	REF. CATASTRAL
04	Residencial	C/ Alta nº 14	11071-08
05	Residencial	Plaza Mayor nº 7	12086-07
06	Residencial	C/ Baja nº 5	11071-06
07	Residencial	C/ La Fuente nº 36-B	11066-08

GRUPO TERCERO: NIVEL AMBIENTAL

Nº FICHA	USO DE CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN	REF. CATASTRAL
08	Dotacional	C/ L a Fuente nº 15	11060-04
09	Residencial	C/ La Fuente nº 13	11060-05
10	Residencial	C/ La Fuente nº 3	11060-08
11	Residencial	C/ La Fuente nº 1	11060-09
12	Hostelero	C/ La Fuente nº 2	11061-02
13	Residencial	C/ La Fuente nº 4	11061-03
14	Residencial	C/ La Fuente nº 8	11061-04
15	Residencial	C/ La Fuente nº 10	11061-05
16	Residencial	C/ Alta nº 4	11071-05
17	Almacén	C/ Alta nº 10	11071-07
18	Dotacional	C/ La Fuente nº 1	11075-02
19	Residencial	C/ Alta nº 1	11077-01
20	Residencial	C/ Medio nº 4	11077-03
21	Almacén	C/ Alta la fuente nº 8	11077-05
22	Residencial	C/ Alta la fuente nº 12	11077-06
23	Residencial	Plaza Mayor nº 5	12086-06
24	Residencial	Plaza Mayor nº 8 / C/Baja nº 4	12086-08
25	Residencial	C/ Baja nº 6	12086-10
26	Residencial	C/ Baja nº 8	12086-11
27	Residencial	C/ Viento nº 14	91337-09
28	Residencial	C/ Barrio Alto s/n	05079

GRUPO CUARTO: ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

Nº FICHA	TIPO YACIMIENTO	UBICACIÓN	REF. CATASTRAL
-	Arqueológico	Iglesia monasterio de Santa María	
-	Paleontológico	Yacimiento Binacua 1 y 2	
-	Paleontológico	Paco Mondano 1 y 2	

El presente Catálogo de Protección se completa con el documento «Protección Arqueológica y Delimitación de los Yacimientos Arqueológicos», elaborado por la empresa MAGISTER S.L., donde se recoge los diferentes aspectos de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos que se encuentran en el término municipal de Santa Cruz de la Serós.

En Zaragoza, Agosto de 2007.-Firmado: Daniel Olano.-Alberto Mendo.

AYUNTAMIENTO DE ALMUNIA DE SAN JUAN

33

ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2007, adoptó el siguiente acuerdo. 1.- Acordar inicialmente la imposición de contribuciones especiales para la financiación en parte de dichas obras de «Urbanización de la calle Ariestolas II de Almunia de San Juan», cuyos elementos fundamentales son: Art. 4.- Base imponible.- La Base imponible a repartir entre los sujetos pasivos asciende a la cantidad 29.669,25 euros. El Presupuesto de la obra asciende a 99.996,17 euros.

El coste presupuestado tiene carácter de mera previsión. Si el coste fuese mayor o menor que el previsto, las cuotas se determinarán con relación a este último.

Art.5.- Cuota Tributaria.- La base imponible de las contribuciones especiales, se distribuirá entre los sujetos pasivos tomando como módulo de reparto los metros cuadrados de solar edificable.-

En lo no dispuesto se estará a lo dispuesto en la ordenanza general de contribuciones especiales.

2.- Que se exponga al público durante el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a la publicación el BOP. Durante dicho plazo podrá constituirse la Asociación Administrativa de Contribuyentes y ser examinado el expediente en la secretaría del Ayuntamiento para presentar alegaciones - 3.- Si transcurrido dicho plazo no presentase reclamaciones se entenderá definitivamente aprobado sin más trámites.

Almunia de San Juan, a 27 de diciembre de 2007.-El alcalde (ilegible).

34

ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2007, aprobó el proyecto de obras de la «Urbanización de la calle Ariestolas II de Almunia de San Juan», redactado por el Arquitecto Miguel A. Brualla Palacin, cuyo presupuesto asciende a 99.996,17 euros, y se somete a información pública durante quince días para posibles reclamaciones.

Almunia de San Juan, a 27 de diciembre de 2007.- El alcalde (ilegible).

35

ANUNCIO

CONTRATACIÓN OBRA

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 27 de Diciembre de 2007, el pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación urgente, mediante concurso en procedimiento abierto, la Obra de «Urbanización de la calle Ariestolas II de Almunia de San Juan» se exponen al público dicho pliego de cláusulas por el plazo de 10 días, para su examen y presentación de reclamaciones.

Simultáneamente, se convoca licitación para la indicada contratación, si bien, esta quedará aplazada o sin efecto, en el supuesto que se formulen reclamaciones contra el Pliego de Cláusulas Particulares.

- OBJETO: Ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de «Urbanización calle Ariestolas II» de Almunia de San Juan

- TRAMITACIÓN: Urgente

- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: Abierto.

- FORMA DE LICITACIÓN: Concurso.

- TIPO DE LICITACIÓN: 99.996,17 Euros (I.V.A. incluido).

- PLAZO DE EJECUCIÓN: 3 meses.

- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA: No se pide.

- FIANZA PROVISIONAL: No se pide.

- FIANZA DEFINITIVA: El 4% del importe de adjudicación del contrato.

- ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA:

a) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años acompañada de certificados de buena ejecución para las más importantes.

b) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que dispondrá el empresario para la ejecución de las obras.

ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA:

a) Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Las proposiciones se presentarán en la secretaría del Ayuntamiento de Almunia de San Juan de lunes a viernes (ambos inclusive) entre las 9 y 14 horas, directamente o por cualquiera de los medios que permite la legislación vigente, dentro del plazo de 13 días naturales a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O.P. Las mismas constarán de dos sobres con las letras A y B. El primero contendrá la documentación administrativa exigida en apartado 13,1 del pliego de condiciones y el segundo contendrá la propuesta económica formulada de acuerdo con el modelo que figura al final de este anuncio y demás documentación objeto de valoración para la selección del contratista, especificada en el apartado 13,2 del mencionado pliego.

Si las proposiciones no se presentaran directamente en la secretaría del Ayuntamiento, el licitador deberá remitir antes de la finalización del plazo, por fax al núm. 974-403003, notificación y justificante de la fecha de presentación del envío en las oficinas de correos.

La apertura de proposiciones tendrá lugar en el Ayuntamiento de Almunia de San Juan, dentro de los cinco días siguientes al de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

En Almunia de San Juan, a 27 de diciembre de 2007.- El alcalde (ilegible).

AYUNTAMIENTO DE JACA

SECRETARÍA

38

ANUNCIO

El Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 29 de Diciembre de 2007, aprobó inicialmente la Plantilla y Relación de Puestos de Trabajo de este Ayuntamiento para el año 2008, así como el Presupuesto General Único para ese ejercicio, con un montante de 24.496.054 Euros, tanto en el Estado de Gastos como en el de Ingresos, incluyendo este último la previsión, en el Capítulo 9, de una operación de crédito por importe de 1.771.626 €, con destino a financiar parcialmente el Plan de Inversiones de 2008.