

# NORMAS URBANÍSTICAS



**NORMAS URBANISTICAS..... 4**

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES ..... 4

*CAPITULO I: OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE AMPLIACIÓN ..... 4*

*CAPITULO II: VIGENCIA, ALTERACIÓN E INTERPRETACIÓN ..... 5*

*CAPITULO III. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL..... 5*

TÍTULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO ..... 6

*CAPÍTULO I. CLASIFICACION, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN..... 6*

*CAPITULO II. PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS..... 8*

TITULO III: NORMAS GENERALES SOBRE USOS ..... 10

*CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS..... 10*

*CAPITULO II. CLASIFICACION DE LOS USOS RESPECTO A LA FINALIDAD A QUE SE DESTINAN..... 10*

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION ..... 13

*CAPITULO I. LIMITACIONES DE VOLUMEN Y DE PARCELA ..... 13*

*CAPITULO II. LIMITACIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION..... 14*

*CAPITULO III. LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO ..... 15*

TITULO V: CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES ..... 16

TITULO VI.- CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJES ..... 20

TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN ..... 22

*CAPITULO I.- CONDICIONES SOBRE PROYECTOS..... 22*

*CAPITULO II.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... 24*

TITULO VIII: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO ..... 26

*CAPITULO I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN ..... 26*

*CAPITULO II. ZONAS DEL SUELO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO..... 28*

TITULO IX: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE..... 37

*CAPITULO I. REGIMEN GENERAL, DESARROLLO Y EJECUCION..... 37*

*CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO..... 38*

*CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO..... 41*

TITULO X: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE ..... 42

*CAPITULO I.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 42*

*CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES..... 43*

*CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO ..... 47*

*CAPITULO IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL ..... 50*

TITULO XI. SISTEMAS GENERALES..... 53

*CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS ..... 53*

*CAPITULO II.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS ..... 54*

TITULO XII.- INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. DISCIPLINA URBANÍSTICA ..... 56

*CAPITULO I.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN ..... 56*

*CAPITULO II.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EJECUCIÓN DE OBRA ..... 59*

*CAPITULO III.- DECLARACIÓN DE RUINA Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA ..... 60*

*CAPITULO IV.- DISCIPLINA URBANÍSTICA..... 61*

## **NORMAS URBANISTICAS**

### **TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I: OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE AMPLIACIÓN**

##### **Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO**

1. Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.
2. El Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo es el instrumento de ordenación íntegra de su ámbito municipal, que de conformidad con la Legislación Urbanística vigente, clasifica la totalidad del suelo del Término Municipal con asignación de las categorías correspondientes, establece el régimen jurídico de cada una de ellas, determina el modelo de ordenación y define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.
3. El objeto de estas Normas, junto con los demás documentos integrantes del Plan General, es establecer la Ordenación Urbanística de la totalidad del Término Municipal de San Mateo de Gállego, que constituye su ámbito territorial.

##### **Art. 2.- ALCANCE**

1. Estas Normas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del Término Municipal.
2. Las presentes Normas se entienden subordinadas a las disposiciones que, de acuerdo con los principios de jerarquía normativa o competencial, resulten de aplicación preferente.
3. En los aspectos no regulados expresamente, será de aplicación la Normativa Urbanística o sectorial vigente en este momento.

##### **Art. 3.- ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

1. El Plan General ordena todo el territorio del Término Municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo.
2. Conforme a la Legislación Urbanística, todo el Territorio Municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguna de las tres clases de suelo denominadas Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

A su vez, el Suelo Urbano se divide en las categorías de consolidado y No Consolidado. En el Suelo Urbano consolidado, el Plan General contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el Suelo Urbano No Consolidado puede contener la ordenación pormenorizada, con necesidad de tramitación de un instrumento de gestión, o no contenerla, con necesidad de tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El Suelo Urbanizable se divide en las categorías de delimitado y no delimitado, quedando en ambos casos pendientes de desarrollo mediante Planes Parciales.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado, la redacción del Plan Parcial deberá venir precedida por la delimitación del correspondiente sector, para lo cual se tendrán en cuenta los criterios siguientes:

- a) Grado de desarrollo de otros Suelos Urbanizables Delimitados, en particular los limítrofes, o de los Suelos Urbanos No Consolidados adyacentes, de manera que se garantice un desarrollo urbano racional.
- b) Viabilidad de la delimitación, atendiendo a sus límites, superficie y programación en el tiempo.
- c) Sistemas generales que deban ejecutarse y viabilidad de las conexiones con los mismos.
- d) Usos previstos y su compatibilidad con el Plan General.
- e) Magnitud de las dotaciones y equipamientos.

El Suelo No Urbanizable se divide en las categorías de especial y genérico, según se considere o no procedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de este suelo frente a eventuales alteraciones derivadas de la proximidad de la aglomeración urbana.

3. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

##### **Art. 4.- DESARROLLO, EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y COMPETENCIA**

1. Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Mateo, en ejercicio de sus competencias, la ejecución del planeamiento que se desarrollará por los procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística que sea de aplicación.
2. Las Administraciones competentes deben fomentar la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, y siempre conforme a los procedimientos establecidos en la Norma.
3. Corresponde al Ayuntamiento de San Mateo, y en su caso, según las Leyes, Reglamentos y otras Normas o disposiciones generales, a otros Organismos, las funciones y obligaciones de control e inspección del cumplimiento de este Plan General.
4. El cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General se llevará a cabo mediante las previsiones que, para cada clase de suelo y espacio en concreto, se determinen en el mismo.
5. La ejecución del Planeamiento Urbanístico necesita previa o simultáneamente la aprobación del planeamiento requerido para cada clase de suelo:  
En Suelo Urbano, será suficiente con el mismo Plan General, si este contuviera su ordenación detallada, y a falta de tal ordenación, se precisará del correspondiente Plan Especial, o en su caso, Estudio de Detalle.  
En Suelo Urbanizable, se exige Plan Parcial del Sector.  
En Suelo No Urbanizable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las fórmulas establecidas en la Legislación Urbanística y sectorial.
6. La ejecución física del planeamiento se realizará mediante los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de actuación sistemática en unidades de ejecución, y mediante Proyectos de Obras Ordinarias, sometidos a la Normativa Urbanística y de régimen local, cuando la actuación tenga la consideración de aislada o de ejecución de sistemas generales o algunos de sus elementos.

7. La ejecución jurídica se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en Suelo Urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

## **CAPITULO II: VIGENCIA, ALTERACIÓN E INTERPRETACIÓN.**

### **Art. 5.- VIGENCIA**

1. Las presentes Normas entrarán en vigor, al día siguiente de la publicación íntegra de su texto el Boletín Oficial, siendo inmediatamente ejecutivas en todo su contenido, salvo que se haya otorgado la aprobación parcial, a reserva de subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezcan de ejecutoriedad en la materia o terrenos a los que se refiera.

2. La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

3. Este instrumento revisa y sustituye las Normas de Planeamiento Municipal vigentes hasta la fecha. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a sus determinaciones que estén pendientes de ejecución quedarán sin efecto, salvo que expresamente se establezca otra cosa en estas Normas; en tal caso, sus efectos se producirán con las condiciones que el Plan General señale.

### **Art. 6.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Se entiende por Revisión del Plan General, la alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos.

2. Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique, entre otras que pueda determinar el órgano competente en la materia (Pleno del Ayuntamiento), o competencias que establezca la legislación de administración local en alguna de las circunstancias siguientes:

Cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por la entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otra Normativa sectorial en la que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el Plan, derivados de cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo; la constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad; y el agotamiento de la capacidad del suelo, manifestado por la escasez de terrenos aptos para la edificación.

3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del Territorio Municipal que exijan revisión del Plan.

4. No se considerará necesaria la Revisión cuando la alteración, aunque afecte a elementos estructurantes, solo produzca cambios aislados en dichos elementos de ordenación y estén justificados por la finalidad pública que persigue la actuación urbanística.

5. El procedimiento de revisión se llevará a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para la aprobación del Plan General.

### **Art. 7.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

1. Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan Revisión, según lo dispuesto en el artículo anterior, se considerarán modificaciones del planeamiento.

2. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

3. Su formulación, corresponde a la Administración, debiendo incluir las siguientes determinaciones:

Justificación de su necesidad o conveniencia, y de su coherencia con el resto de las determinaciones de las Normas.

Análisis de su incidencia en el conjunto de la ordenación del territorio y razonamiento de la innecesidad de revisión.

Definición del nuevo contenido del Plan y de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

### **Art. 8.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN**

1. La interpretación de los diversos documentos del Plan General corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de San Mateo.

2. La interpretación de los documentos del Plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, prevaleciendo en general los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próximo al tamaño real, es decir, el plano más preciso frente al más general. En este sentido, tendrá especial importancia el sentido y motivaciones que se recojan en la Memoria Expositiva para las soluciones adoptadas.

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

4. Las Normas Urbanísticas constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

5. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que implique una mayor proporción de las dotaciones sobre los aprovechamientos lucrativos de la edificación, la mayor superficie y calidad de los espacios libres, la mejor conservación del patrimonio protegido, la preservación del Medio Ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y en definitiva, la que sea más favorable a los intereses de la colectividad.

6. Los reajustes que se deriven de la interpretación entre los distintos documentos del Plan General podrán ser realizados mediante la aprobación de un simple acto declarativo por parte del Órgano Municipal competente o a través de los instrumentos de desarrollo que justifiquen dicha operación.

## **CAPITULO III. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.**

### **Art. 9.- PUBLICIDAD.**

El Plan General, con todos sus documentos: Planos, Memorias y Normas, será público por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

**Art. 10.- CEDULA URBANÍSTICA**

1. Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno, edificación, unidad de ejecución o sector, etc.

2. Dicha información habrá de facilitarse expresamente a través de Cédula Urbanística en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar.

**Art. 11.- OBLIGATORIEDAD**

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en estas Normas, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

**Art. 12.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del Plan resultaren disconformes con sus determinaciones, tal como establece el Art. 70.1 de la Ley Urbanística de Aragón.

2. Sin perjuicio de las calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con las presentes Normas:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos previstos por las Normas, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Los edificios e instalaciones comprendidos en el Suelo Urbanizable, en tanto el Plan Parcial que lo desarrolle no los incorpore a la ordenación.
- c) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades calificados como fuera de ordenación por tratarse de usos incompatibles con los previstos en estas Normas, o por incumplir las Normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, Medio Ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.
- d) Las edificaciones o instalaciones ganaderas que incumplan las disposiciones contenidas en estas Normas en cuanto a su situación, distancias mínimas o cualquier otro parámetro de tipo urbanístico, así como aquellas que incumplan las Leyes, Reglamentos u otras Normas o disposiciones que les sean de aplicación en materia de seguridad, salubridad, condiciones higiénico-sanitarias, Medio Ambiente, etc., que, de manera manifiesta, no puedan ser corregidas.

3. En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el artículo 70 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

**TÍTULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO I. CLASIFICACION, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN****Art. 13.- CLASIFICACION DEL SUELO**

1. Este Plan General clasifica los terrenos de todo el Término Municipal de San Mateo, incluido el destinado a sistemas generales, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus diferentes categorías, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece las presentes Normas y Legislación que resulte de aplicación.

2. La definición, categorías, régimen de aplicación y características generales se contienen en los Capítulos de estas Normas dedicados a cada clase de suelo.

**Art. 14.- COMPETENCIA PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

La competencia para su desarrollo, ejecución, dirección y control corresponde al Ayuntamiento de San Mateo, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Legislación Urbanística y en estas Normas.

**Art. 15.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

1. El desarrollo de este Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, el Decreto 52/2002 de 19 de febrero de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón y las restantes disposiciones reglamentarias que sean de aplicación, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos.

2. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la mencionada Ley Urbanística de Aragón y las disposiciones que la desarrollen y a su vez, en los casos necesarios se desarrollarán, mediante proyectos de reparcelación, urbanización y proyectos de obras.

3. Los Planes Parciales desarrollarán, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos en desarrollo del Plan General, los suelos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, si bien en este último caso, el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma, ejercitado previamente el derecho de consulta regulado en el Art. 51.2 de la Ley Urbanística de Aragón, expresarán los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o del sistema o sistemas de actuación propuestos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51.2 de la Ley Urbanística de Aragón. Estos criterios solamente tendrán carácter vinculante si se incluyen en un convenio urbanístico en los términos establecidos en el Art. 82 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

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

5. Los Estudios de Detalle se formularán cuando sea necesario completar y reajustar las determinaciones del Plan General, Planes Parciales o Especiales, según lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

**6.** Los Convenios Urbanísticos podrán ser suscritos por Ayuntamiento de San Mateo con otras Administraciones públicas o con particulares, según lo establecido en los artículos 82 a 84 de la Ley Urbanística de Aragón.

### **Art. 16.- PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN**

**1.** La ejecución de este Plan General requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

**2.** En el Suelo Urbano ordenado en detalle por el Plan General, la ejecución se realizará por aplicación directa de sus determinaciones, mediante Proyectos de Obras Ordinarias. En todo caso, no podrá ser edificado ningún terreno que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización necesaria, con la garantía de presentar ante el Ayuntamiento aval bancario por importe de los costes de esa urbanización.

El Suelo Urbano no Consolidado ordenado detalladamente por el Plan General se desarrollará mediante proyecto de Urbanización.

En el Suelo Urbano cuya ordenación detallada no está contenida en este Plan General, será precisa la previa aprobación del correspondiente Plan Especial.

**3.** En el Suelo Urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector delimitado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Urbanística de Aragón.

### **Art. 17.- FORMAS DE GESTIÓN**

**1.** Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el Suelo Urbano consolidado, la ejecución será asistemática, no extendida a unidades de ejecución. En este caso, la obtención del suelo, bienes y derechos afectados se realizará por expropiación forzosa o mediante ocupación directa.

**2.** Cuando la ejecución del Plan en el Suelo Urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la Legislación de régimen local y la Legislación Urbanística.

**3.** La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la Legislación Urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley.

### **Art. 18.- UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**1.** La ejecución sistemática de este Plan se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas y las que, en el desarrollo del mismo, se puedan delimitar.

**2.** Las Unidades de ejecución, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de sus superficies, pudiendo en Suelo Urbano ser discontinuas.

**3.** La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el Suelo Urbano, así como en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los

Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento que el de los Estudios de Detalle establecido en el artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

**4.** También podrán delimitarse Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado, cuando interese para proceder a operaciones integrales de renovación urbana o de reforma interior, pasando entonces los terrenos a ser calificados como Suelo Urbano No Consolidado mediante la oportuna Modificación del Plan General.

**5.** Las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector, ordenado por un Plan Parcial o Especial, no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15 %.

### **Art. 19.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**1.** El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

**2.** El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característica que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

**3.** El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

**4.** En Suelo Urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

**5.** En las operaciones de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia del aprovechamiento subjetivo.

**6.** En el Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

**7.** En Suelo Urbanizable Delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

**8.** En Suelo Urbanizable No Delimitado, el aprovechamiento correspondiente al propietario será, como máximo, el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector. El resto del aprovechamiento corresponde a la Administración.

**Art. 20.- DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS**

Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen el aprovechamiento medio del sector en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable No Delimitado o al aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, el excedente corresponderá al Ayuntamiento que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, o a los de suelo destinado a dotaciones locales en Suelo Urbano consolidado o sistemas generales, en los términos que se indican en el artículo 104 de la L.U.A.

**Art. 21.- REDUCCIÓN DE CARGAS**

Cuando la actuación en determinadas Unidades de Ejecución del Suelo Urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, en los términos y condiciones del artículo 122 de la L.U.A.

**Art. 22.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN**

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios y titulares, en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda, comprendiendo los siguientes conceptos:

El coste de las obras de viabilidad, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo que la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

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

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

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

**Art. 23.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

1. Los propietarios de una Unidad de Ejecución estarán obligados a la constitución de una Entidad de Conservación en los supuestos establecidos en el Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón. En tales supuestos será obligatoria la pertenencia de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

**Art. 24.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

1. La elección y fijación del sistema de actuación corresponde al Ayuntamiento de San Mateo y se llevará a cabo en el Plan Parcial, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución correspondiente.

2. A tal efecto, los sistemas de actuación legalmente previstos son: Compensación, Cooperación, Expropiación, Ejecución Forzosa y Concesión de obra urbanizadora.

3. El desarrollo de las distintas unidades de ejecución, según el sistema de actuación elegido, se efectuará de acuerdo con las Normas y requisitos establecidos en los artículos 132 a 156 de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Cuando un sistema de actuación indirecta, es decir, sistema de Compensación, Ejecución Forzosa y Concesión de obra urbanizadora, no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento Pleno podrá acordar su sustitución, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

**Art. 25.- EXPROPIACIÓN FORZOSA**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos de acuerdo a los artículos 113 a 119 de la Ley Urbanística de Aragón:

Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la Unidad de Ejecución correspondiente.

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

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

Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

En los demás supuestos legalmente previstos.

**CAPITULO II. PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS****Art. 26.- PARCELACION URBANÍSTICA Y DECLARACIÓN DE INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN**

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

2. Las parcelaciones de terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado se considerarán en todo caso parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

3. En el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexigencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. Las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento se registrarán por lo establecido en el Art. 131 de la Ley Urbanística de Aragón.

4. Las parcelaciones urbanísticas se registrarán por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y, en su virtud, por las siguientes disposiciones generales:



Conforme a la Legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

En Suelo Urbano consolidado, las dimensiones y características de las parcelaciones se ajustarán a las establecidas en estas Normas para las zonas correspondientes.

La suma de los aprovechamientos resultantes de aplicar por separado a cada parcela la Normativa correspondiente no podrá ser superior a la que corresponda a la finca matriz. Cuando la división parcelaria diera lugar a una suma superior de acuerdo con las reglas de aprovechamiento del Plan General, se exigirá que el proyecto de parcelación determine el aprovechamiento específico de cada parcela de modo que se evite ese efecto, haciéndose constar dicha asignación en la licencia, con los efectos previstos en la Legislación hipotecaria en relación con los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse de un proyecto de parcelación.

**5.** Con independencia de la documentación exigida por la Legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos: Descripción de la finca que se trate de dividir, exposición de razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la Legislación y el planeamiento vigente, indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el Plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate, y descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de Propiedad. Además se adjuntará como anejo las notas simples del Registro de la Propiedad que acrediten el dominio y la descripción de las fincas originales.

Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar a escala mínima 1/2000.

Plano de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del Plan.

**6.** Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

**7.** La declaración de inexistencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de las unidades mínimas indivisibles y de prevención de la formación de núcleos de población establecidas en estas Normas en el Título del Suelo No Urbanizable.

En el caso de que sobre la finca matriz exista alguna edificación, descripción de ésta, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

Certificación catastral de titularidad.

Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

### **Art. 27.- REPARCELACIÓN**

**1.** Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

**2.** La reparcelación tiene por objeto los establecidos en la Legislación Urbanística y en todo caso cualquiera de los objetos siguientes:

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

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

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

**3.** La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo en los casos regulados por el Art. 73 del reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. Serán de aplicación los artículos 124 a 126 de la Ley Urbanística de Aragón, y las disposiciones reglamentarias de desarrollo, y supletoriamente las Normas de la expropiación forzosa.

### **Art. 28.- REPARCELACIÓN ECONÓMICA**

**1.** La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

**2.** En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

### **Art. 29.- PROCEDIMIENTO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

**1.** El procedimiento de aprobación será el mismo establecido en la Ley Urbanística de Aragón para los Estudios de Detalle (artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón), con la salvedad de que la iniciativa privada deberá producirse exclusivamente en el marco del correspondiente sistema de actuación.

**2.** No obstante, cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, se tratara de un propietario único, podrán presentar para su directa aprobación definitiva por

el Ayuntamiento propuesta de Proyecto de Reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley Urbanística de Aragón cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento haya iniciado efectivamente el trámite.

### **Art. 30.- EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN**

**1.** La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

**2.** No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad.

**3.** El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

### **Art. 31.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

**1.** La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

**2.** Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

**3.** La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

## **TITULO III: NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

#### **Art. 32.- DISPOSICIÓN GENERAL**

**1.** Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del Término Municipal, es necesario definir, en primer lugar, que se entiende por cada uso, para más tarde, precisar los límites de intensidad tolerables y otras condiciones que deben cumplir con carácter general los usos autorizados.

**2.** Las Normas Urbanísticas de cada zonificación, dentro de cada clase de suelo, establecerán los permitidos, compatibles y prohibidos, sin perjuicio de la aplicación de aquella Normativa sectorial de necesaria y obligada observación que conlleve un concreto régimen jurídico de usos. En estas zonas existirán precisiones concretas sobre las compatibilidades o incompatibilidades de usos dentro de un mismo edificio o construcción.

**3.** Los Planes Parciales o Especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

### **Art. 33.- LIMITACIONES POR DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL**

Serán de aplicación directa las limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, Leyes, Reglamentos, Ordenanzas u otras disposiciones de ámbito Estatal, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, Medio Ambiente, etc. actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de estas Normas, aún cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas.

### **Art. 34.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ATENDIENDO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES**

Los usos se dividen en tres categorías atendiendo al cumplimiento de las limitaciones impuestas para cada zona:

#### *A) USO PERMITIDO*

Es aquel cuya implantación resulta adecuada como destino de una edificación y que se determina para cada zona de este Plan General.

#### *B) USO PROHIBIDO*

Es aquél no permitido para una edificación. Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos y por lo cual se considera inadecuado para las zonas que determina este Plan General.

#### *C) USO COMPATIBLE*

Es aquél que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar expresamente prohibido.

## **CAPITULO II. CLASIFICACION DE LOS USOS RESPECTO A LA FINALIDAD A QUE SE DESTINAN**

### **Art. 35.- USO RESIDENCIAL.**

**1.** Se define como uso residencial aquel que, albergado en un edificio o parte del mismo, se destina a alojamiento de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos).

**2.** Están prohibidos expresamente los usos residenciales en planta sótano.

**3.** Comprende las siguientes variedades:

### 1.- USO DE VIVIENDA.

Es el uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

Vivienda unifamiliar: uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Vivienda colectiva: uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes. Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no. Un caso particular de esta tipología es el apartamento, que es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras de análoga condición.

### 2.- USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.

Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal. A título de ejemplo, se incluyen este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

### 3.- USO HOTELERO.

Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna, como por ejemplo las casas de huéspedes, pensionistas, fondas, hoteles, apartahoteles, hostales, etc.

## Art. 36.- USOS PRODUCTIVOS

1. Es el uso destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes al uso dotacional.

2. Comprende los siguientes:

#### 1.- USO AGRARIO.

Es el uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

#### 2.- USO GANADERO

Son los destinados a la guarda y explotación de animales.

Clasificación:

Explotación doméstica.

Pequeña explotación.

Explotación productiva o industrial.

Se diferencian por el número de cabezas atendiendo a la Legislación de referencia del Gobierno de Aragón. Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, en su Anexo 1.

Sistemas de explotación:

Sistema intensivo: El utilizado cuando se aloja a los animales en las mismas instalaciones donde se les suministra una alimentación, fundamentalmente a base de pienso compuesto, incluida la explotación al aire libre denominada "sistema camping" o "cabañas".

Sistema extensivo: El utilizado en explotaciones cuyos animales se alimentan fundamentalmente en pastoreo y generalmente en ecosistemas adeshados.

### 3.- USO AGROINDUSTRIAL

Es el destinado a las actividades de carácter agroindustrial, entendiéndose como tales las de transformación de productos agrícolas, ganaderos o forestales. Comprende almacenes e instalaciones agroindustriales de primera transformación.

Condiciones generales:

Se permiten dentro del núcleo urbano en zonas de otros usos dominantes, de acuerdo con las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas, hasta cuatrocientos metros cuadrados construidos (400 m<sup>2</sup>) y 10 C.V., pudiendo ser compatibles en edificaciones destinadas también a otros usos.

Se consideran autorizables por encima de los cuatrocientos metros cuadrados construidos (400 m<sup>2</sup>) en zonas específicas. Se aplicarán idénticas condiciones de acceso y espacio para aparcamiento de los vehículos de transporte, industriales y de usuarios que los previstos para las zonas industriales.

### 4.- USO INDUSTRIAL.

Es el uso productivo correspondiente a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos (sin venta directa al público), talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanales y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

Industrias y almacenes en medio rural. Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industriales agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno. Comprende asimismo los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse en el medio rural, con las limitaciones procedentes.

Industrias en medio urbano. Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan General a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

Almacenes y agencias de transporte. Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc., pero sin venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan General a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones se equiparan a las industrias en medio urbano.

### 5.- USO COMERCIAL.

Es el uso productivo correspondiente al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

Se considerarán expresamente como uso comercial los bares, cafeterías, restaurantes, locales de recreo y espectáculos y establecimientos similares.

#### 6.- USO DE OFICINAS.

Es el uso productivo correspondiente a las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, propias del sector terciario. Se incluyen, a título de ejemplo, oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarías, centros sindicales, sedes de representación política, comercial, sindical, etc.

### Art. 37.- USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

1. Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura de Municipio.

2. Comprende los siguientes:

#### 1.- USO DE EQUIPAMIENTOS.

Uso correspondiente a las actividades vinculadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

Enseñanza. Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Sanitario. Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

Deportivo. Uso de equipamiento dedicado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando genere asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de Normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

Asistencial. Uso de equipamiento dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de Normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

Cultural. Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza, como archivos, museos, salas de exposiciones, bibliotecas, etc.

Asociativo. Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

Religioso. Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

Espectáculos. Uso de equipamiento destinado a la transmisión de comunicaciones en presencia de un colectivo de perceptores asistentes. Comprende los cinematógrafos, teatros, salas de concierto, circos, salas de variedades y espectáculos folklóricos, espectáculos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y, en general, las que señala el Reglamento de Espectáculos. Se asimilan a este apartado los espectáculos ambulantes o al aire libre y las casetas de feria.

Salas de reunión. Uso de equipamiento destinado a acceso al público para actividades de relación social. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, discotecas y salas de fiesta, y los establecimientos públicos tales como bares, restaurantes, cafeterías, y similares. No se incluyen las salas de exposiciones, audiciones y conferencias que formen parte de usos culturales.

#### 2.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, excluyendo otros usos, o al ocio colectivo.

#### 3.- USO DE SERVICIOS PÚBLICOS

Uso de equipamiento y servicios destinado a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios. Incluyen también actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

Administración. Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional en sus distintos niveles, central, autonómica o local.

Fuerzas Armadas y Protección Ciudadana. Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Defensa y Seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

Servicios Urbanos. Uso de servicios destinado a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte del Municipio.

Cementerios. Uso de servicios destinado al enterramiento de cadáveres de personas o animales, así como a las actividades funerarias.

Centros emisores. Uso de servicios dedicados a instalaciones radioeléctricas de comunicación o investigación.

#### 4.- USO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Uso de equipamiento y servicio destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura del Municipio.

### Art. 38.- USOS LIGADOS AL TRANSPORTE, GARAJES Y APARCAMIENTOS

Se entiende como tal, todo lugar destinado a la guarda, estancia, cuidado y entretenimiento de vehículos.

Con carácter general reunirán las siguientes condiciones:

Son las establecidas en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas, complementadas con la regulación por zonas.

Se aplicarán las determinaciones del RAMINP, y demás Legislaciones vigentes que le sean de aplicación, en especial, la NBE-CPI/96 y, en su caso, la NBE-CPI/01.

Igualmente son de aplicación las determinaciones del Real Decreto 786/2001 del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

Talleres de automóvil: Los talleres de automóvil se sujetarán, además de las anteriores, a las condiciones siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de los edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV, y se respetarán las limitaciones de ruidos, vibraciones, humos y gases de la Normativa aplicable.

En el supuesto de realizarse trabajos de pintura se deberá cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 117/2003 sobre Limitaciones de Emisión de Compuestos Orgánicos Volátiles.

Servicios Público de Transporte de Viajeros y Mercancías: Estas instalaciones se sujetarán, además de las generales, a las siguientes condiciones:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

En los servicios de mercancías se reservarán los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.

Los de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica.

## **TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

### **Art. 39.- CONTENIDO Y ALCANCE**

Las presentes Normas tienen por objeto determinar las condiciones generales de las edificaciones, que regirán en el Término Municipal de San Mateo de Gállego sin perjuicio de las específicas que el Plan General establece para cada zona en el Suelo Urbano y las que establezcan los distintos Planes Parciales y Especiales que se aprueben definitivamente en desarrollo del Planeamiento General.

### **CAPITULO I. LIMITACIONES DE VOLUMEN Y DE PARCELA**

#### **Art. 40.- DEFINICIÓN**

**1.** Son las que regulan las características geométricas, y por tanto susceptibles de ser medidas, de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos.

**2.** Sin perjuicio de que se establece una clasificación por distintos conceptos, será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

#### **Art. 41.- LIMITACIONES DE PARCELA. DEFINICIONES GENERALES**

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas. Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

##### *1.- PARCELA.*

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

##### *2.- LINDEROS.*

Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.

##### *3.- LÍNEA DE CERRAMIENTO.*

Son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

##### *4.- ALINEACIONES.*

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, como Planes Parciales o Especiales, Estudios de Detalle, o las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de Planeamiento Urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles, (viarios) plazas, zonas verdes o equipamientos.

##### *5.- SUPERFICIE NETA DE PARCELA.*

Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

##### *6.- PARCELA MÍNIMA.*

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

##### *7.- SOLAR.*

Además de las limitaciones de parcela que según el planeamiento sean de aplicación y de las limitaciones específicas aplicables al Suelo Urbano, tendrán la consideración de solar las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Que cuenten con acceso rodado hasta el linde que constituya su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

Que cuenten con suministro de agua potable y desagüe mediante red de abastecimiento y saneamiento conectada a la red general o, si ésta no existe, con red independiente y adecuado tratamiento del vertido.

Que cuenten con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Que cuenten con red telefónica.

Que los servicios del apartado b) y c) tengan las características adecuadas a las edificaciones que se hayan de construir sobre los terrenos.

Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

#### **Art. 42.- CHAFLANES**

**1.** En los ángulos formados por alineaciones de vial de las Zonas A3 y A4 del Suelo Urbano, la edificación, en planta baja, o los cerramientos de las fincas, formará un chaflán cuyas dimensiones serán las que figuran al final de este artículo.

**2.** La superficie triangular definida por el chaflán y las alineaciones de vial será en todo caso de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, no pudiendo, por tanto, ser ocupada por la construcción bajo la rasante.

Esta superficie será computable en tanto en el cálculo de la edificabilidad de la finca como en su ocupación

, sin embargo no será computable como espacio libre de edificación de la parcela.

Sobre ella se permiten vuelos y aleros, cuyo saliente no excederá del permitido por el ancho de la calle, ni su proyección distará del bordillo menos de 50 centímetros.

**3.** Su trazado se ajustará a las reglas siguientes:

El chaflán se trazará de manera que forme con las alineaciones de los viales concurrentes un triángulo, cuyos lados correspondientes a dichas alineaciones tendrán la longitud que, según las zonas, se señala más adelante.

En todo caso la dimensión mínima del frente del chaflán será de 3,50 metros en las zonas A3 y A4.

## **CAPITULO II. LIMITACIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION**

### **Art. 43.- DEFINICIÓN**

1. Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

2. Las diversas formas posibles de establecer estas relaciones de posición entre edificios, parcelas y viales se contemplan en estas Normas, agrupándolas y clasificándolas dentro de los tipos de ordenación.

3. Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las definiciones de los artículos siguientes.

### **Art. 44.- RASANTES**

Se establecen los siguientes conceptos de aplicación:

1. Rasantes de vial. Son las magnitudes geométricas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud y respecto a una referencia dada, y en cuanto a inclinación respecto al plano horizontal.

Dado que los viales constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes se refiere habitualmente a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, mediante el establecimiento de perfiles.

2. Perfil longitudinal. Perfil longitudinal de un vial es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo, según su posición en la línea tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.) respecto a una referencia dada.

3. Perfil transversal. Perfil transversal de un vial es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo según su posición en una línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a los perfiles.

4. Rasantes de acera. Rasantes de acera de un vial son las definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta a los bordes de las aceras correspondientes a sus alineaciones.

Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil: cotas de altitud representadas en planos de planta, coordenadas de puntos, levantamiento de perfiles, etc., o por aplicación de las existentes de hecho.

5. Rasantes de terreno. Son, por extensión del concepto de rasantes de vial, las magnitudes geométricas que definen, en cuanto a altitud, la posición de un terreno. Por complejidad de las superficies a tratar las rasantes de terrenos se referirán habitualmente a líneas definidas previamente sobre el mismo (por ejemplo, líneas de fachada), viniendo en tal caso las rasantes definidas por el perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con análoga definición a la establecida para los perfiles de viales.

La rasante natural de un terreno es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o interrupciones análogas.

6. A efectos de la aplicación de las Normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan General.

7. A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

Las previstas en los instrumentos que desarrollen el Plan General.

Las que se establezcan en los Planes Parciales y Especiales que desarrollen el Plan General.

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias.

### **Art. 45.- POSICIÓN RESPECTO A LA RASANTE DE UN EDIFICIO**

Los locales y plantas de un edificio respecto de las rasantes de aplicación en cada caso, se denominan sótanos, plantas bajas o plantas alzadas según las definiciones correspondientes. La rasante será la de la acera, o la artificial del terreno correspondiente al local de que se trate, o la natural cuando ésta no se modifique.

Se denomina PLANTA BAJA al nivel de la edificación que se halla situado entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la rasante correspondiente al punto de medición de la altura reguladora.

Se denomina PLANTA SÓTANO al nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

Se denomina PLANTA ALZADA O DE PISO, al nivel de edificación situado por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de ENTREPLANTA y de SEMISÓTANO se entienden comprendidas en las definiciones de plantaalzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

En todo caso la superficie superior del forjado de techo de la planta sótano no estará a más de 0,60 metros sobre la rasante.

### **Art. 46.- LÍNEAS DE FACHADA**

1. Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las dimensiones, o con los linderos de la parcela.

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

3. Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por la Normativa Urbanística de la zona.

4. Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

En línea, si ambas coinciden.

Retranqueado, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

#### **Art. 47.- RETRANQUEOS**

1. Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.
2. Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas.
3. Los retranqueos respecto a alineaciones de vial serán igualmente aplicables respecto a los límites de las zonas de protección de carreteras.
4. Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

Exento o aislado. Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentado retranqueos a todos ellos.

Medianero. Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o se puede construir un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan fachadas medianeras, paredes medianeras, muros medianeros, medianiles, medianerías, o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

Entre medianeras. Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

Agrupado. Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

Pareado. Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

#### **Art. 48.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS**

Es la distancia mínima, medida en metros que existe entre dos edificios. Es de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas, pudiendo aplicarse a edificios dentro de la misma parcela, o de distintas parcelas.

### **CAPITULO III. LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

#### **Art. 49.- DEFINICIÓN**

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los conceptos de los siguientes artículos.

#### **Art. 50.- FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE**

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada, que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

#### **Art. 51.- VUELOS**

1. Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

Cuerpos volados: Tienen al menos uno de sus lados con obra de fábrica.

Balcones: Tienen todos sus cerramientos constituidos por barandillas.

Miradores: Tienen el cerramiento constituido por carpintería.

Marquesinas.

Aleros.

2. El arranque de cualquier vuelo será como mínimo a partir de 3,00 metros sobre la rasante considerada para la medición de la altura máxima; cuando se efectúe en la travesía de la Carretera deberá situarse, al menos, a 4,00 metros.

3. En aquellos casos en que los vuelos se realicen sobre espacios privados, se computarán a efectos de ocupación máxima del suelo pero no a efectos de vuelo sobre vías públicas.

#### **Art. 52.- OCUPACIÓN DE SUELO**

También llamado coeficiente de ocupación, es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas en la Normativa de la zona.

#### **Art. 53.- ALTURA DE CORNISA Y ALTURA MÁXIMA**

Es la dimensión vertical de un edificio medida desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del techo de la última planta, medida según se especifica en las presentes Normas. Los límites de altura de cornisa se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite a la altura permitida se denomina altura máxima.

#### **Art. 54.- MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA**

1. No se consideran incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación, los siguientes elementos:

Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio interior encerrado por ellos no se destine a viviendas, ni rebasen un plano inclinado del 35 por ciento trazado por el borde del alero.

Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 metros como máximo.

Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3,00 metros.

Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., con un máximo de 3,00 metros y sin que excedan de un plano inclinado a 45 grados trazado por el borde del alero.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con un máximo de 3,50 metros.

Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las Ordenanzas Municipales, Normas en vigor o de usos de buena práctica constructiva.

**2.** Los elementos antedichos podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas Normas salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, sin perjuicio de su cómputo a efectos de limitaciones de edificabilidad.

**3.** En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con alineación de vial la referencia para la medición de la altura será la rasante de la acera.

**4.** La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada. Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 metros la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que dicho exceso no se produzca, midiéndose la altura en el punto medio de cada tramo, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3,00 metros, o a la altura de una planta alzada.

**5.** En los edificios aislados o agrupados, y en los tipos de ordenación en que las líneas de fachada deben retranquearse de las alineaciones de vial, la referencia para la medición de la altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja, salvo que la Normativa de la zona especifique otra forma.

La definición de la planta baja, se hará en relación con la rasante del terreno en las líneas de fachada, tomando la rasante artificial cuando se modifique la rasante natural. A tal efecto, las citadas rasantes, cuando no estén contenidas en Planes Parciales o Especiales, habrán de definirse mediante Estudio de Detalle o en su defecto se hará en relación con la rasante de acera en la alineación de vial.

**6.** En zonificaciones A1 y A2 , por razones de adecuación de los edificios a su entorno, la altura podrá fijarse en función de la existente en las fincas colindantes, o en su entorno más amplio.

Esta forma de fijación podrá establecerse en Planes Especiales, .

Serán exigibles los Estudios de detalle en las colindancias con edificios catalogados o con los que en el futuro alcancen dicha condición y con edificios existentes que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen, (por ejemplo, edificios exentos, templos, colegios, etc., situados en manzanas cerradas)

### **Art. 55.- ALTURA DE PLANTA BAJA Y DE PLANTA DE PISO**

**1.** Altura de planta baja es la existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y el nivel de suelo utilizado como referencia para medir la altura del edificio.

**2.** Altura de piso es la distancia vertical existente entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**3.** Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

### **Art. 56.- EDIFICABILIDAD**

**1.** Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta o planta alzada.

Las terrazas o galerías cubiertas de las plantas alzadas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, y los porches en planta baja, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable en la porción cuya profundidad exceda 1,50 metros medidos desde el plano o planos de fachada.

**2.** Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

**3.** Edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, polígono o unidad de actuación, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

### **Art. 57.- SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUÍDA**

**1.** Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta.

**2.** Superficie construida de un local o vivienda es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

En viviendas o locales acogidos a protección oficial, los criterios de medición de superficies serán los establecidos por la reglamentación aplicable a los mismos.

## **TITULO V: CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

### **Art. 58.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS**

**1.** Entendiendo el Municipio como un todo orgánico, no es posible considerar las actuaciones que sobre él se efectúan, cualquiera que sea su escala o naturaleza, como hechos aislados sin más antecedentes ni consecuentes que su propia realidad física. Es necesario, por tanto, que el Ayuntamiento vele por un aspecto de tan clara incidencia en la escena urbana y en su calidad de vida como es la apariencia y adecuación de cuantos edificios y elementos conforman el Municipio, desde los casos más comunes y generales capaces de regular una Ordenanza, hasta aquellos que por su excepcionalidad requieran toda suerte de estudios, comprobaciones y garantías adicionales.

**2.** Cuando la magnitud o singularidad de una actuación, o de su emplazamiento lo aconseje, el Ayuntamiento podrá recabar cuantos datos y estudios complementarios estime precisos, aparte de los de mera definición del proyecto, de forma que pueda formarse una exhaustiva y cabal idea de su influencia en el paisaje, natural o urbano del Municipio, así como de sus repercusiones directas en su entorno más próximo (incidencia visual, soleamiento, etc.).



**3.** Estas condiciones de singularidad del emplazamiento se refieren, además de a su entidad geográfica en sí, a valores agregados, tanto situados sobre rasantes (vegetación y elementos naturales o artificiales de interés), como situados bajo rasante (material arqueológico, histórico o de análoga naturaleza). Si los trabajos en marcha comprometieran su conservación, serán inmediatamente suspendidos, pudiendo dar lugar a la modificación e incluso cancelación de la licencia.

**4.** Todas las limitaciones que siguen lo son con carácter general, y sin perjuicio de las mayores restricciones y condicionantes que para áreas y elementos protegidos imponga la Legislación vigente, o las que puedan establecer las Normas específicas para ámbitos de interés, o el desarrollo del Plan General..

### **Art. 59.- CONDICIONES GENERALES**

**1.** Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del Medio Ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

**2.** La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, integrándose en el entorno.

**3.** Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

### **Art. 60.- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**1.** Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elemento de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesario, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Éste podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas Ordenanzas sobre materiales y acabados siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

**2.** Asimismo, los propietarios deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

### **Art. 61.- PROTECCION DEL ENTORNO AMBIENTAL EN QUE SE HA DE SITUAR UNA NUEVA EDIFICACIÓN**

**1.** Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

**2.** En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar el entorno natural, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

**3.** En las edificaciones de borde cuyas fachadas posteriores recaigan a espacios, públicos o privados, desde las que son visibles, se exigirá tratamiento cuidadoso similar a la fachada principal, debiendo justificar su composición y materiales en el proyecto de edificación.

### **Art. 62.- FACHADAS**

**1.** En zonas consolidadas en las que predominen de forma manifiesta unas pautas de composición y de naturaleza y tratamiento de materiales, las nuevas edificaciones deberán armonizar con las mismas en sus aspectos esenciales.

**2.** Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios complementarios de incidencia en el entorno, en el caso de emplazamientos singulares, fondos visuales, encrucijadas, proximidad a elementos de interés, etc.

**3.** Las fachadas interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

**4.** En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe, por tanto, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco, una vez concluido el edificio, y cuando la Normativa Urbanística permita las plantas bajas diáfanos, se exigirá una calidad de ejecución (materiales y acabados), capaz de garantizar el necesario mantenimiento y durabilidad de los mismos.

**5.** En reformas de locales en edificios preexistentes se recuperará su antigua composición de fachada, cuando ésta incluyera también a la planta o plantas afectadas y tengan la suficiente entidad y, en todo caso, se cumplirán los requisitos mínimos antes señalados para obras de nueva planta. Se proporcionará a los medianiles que quedan vistos, igual tratamiento y color que a la fachada principal.

**6.** Se prohíbe que los materiales constructivos o la decoración de las plantas bajas sobrepasen la alineación oficial en más de un 10% del menor ancho útil de la acera que dé frente al local en cuestión; En ningún caso este valor será superior a 10 centímetros. En aceras de hasta 0,80 metros, se cumplirá estrictamente la alineación oficial.

**7.** Solo a los efectos de esta Normativa sobre Condiciones Estéticas, se considerará planta baja cualquier tipo de planta o plantas incluidas total o parcialmente en los primeros 3,00 metros de altura desde la rasante de la acera.

**8.** Por encima de la planta baja, las modificaciones de fachada se efectuarán con arreglo a un Proyecto que contemple la operación con carácter unitario para toda la fachada, Proyecto que deberá ser presentado para su aprobación. Solamente en función de estos Proyectos de carácter global y unitario por edificios, serán planteables o legalizables los cerramientos de terrazas basados en elementos acristalados y fácilmente desmontables.

Los Proyectos de esta naturaleza que afecten a toda la fachada, serán presentados por la propiedad, Comunidad de Propietarios o persona que el Ayuntamiento estime con capacidad o representatividad suficiente para hacerlo. Cuando el proyecto sea de alcance más limitado, podrá justificar su incidencia en el conjunto del inmueble, y deberá aportar conformidad fehaciente del resto de sus moradores. Estas propuestas de conjunto no implicarán necesariamente su ejecución simultánea.

**9.** En paramentos de cualquier naturaleza (fachadas de todo tipo, tapias, muros medianeros, etc.) que tengan una especial relevancia en la escena urbana o que, siendo visibles desde espacios públicos y aportando fondos visuales negativos, no sea previsible su ocultación o desaparición en un plazo razonable, el Ayuntamiento favorecerá e incluso promoverá operaciones que puedan remozar, decorar o enmascarar tales elementos, con las soluciones y técnicas que estime más idóneas para cada caso, y para los que establecerá los medios de gestión y participación que resulten mas eficaces.

**10.** En los supuestos de demolición que requieran revoco de las paredes medianeras o cambios de tendido de servicios, la carga urbanística la asumirá el solicitante. En el caso de

que la nueva edificación deje medianeras libres, igualmente el solicitante deberá tratarlas como fachadas o revocarlas en su caso.

### **Art. 63.- ELEMENTOS ADOSADOS A LAS FACHADAS**

**1. Instalaciones.** Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, conducciones, etc.

En fachadas interiores, podrán admitirse cuando se justifique su carácter técnicamente necesario, y se indique su incidencia como proyecto de modificación de fachada, cuando sea visible desde espacios públicos. En el caso de patios de luces, el sólido capaz que incluya estos salientes, considerado en toda la altura del patio, no podrá dejar una sección horizontal neta del patio, en su superficie o configuración, inferior a la que determine la Normativa de edificación aplicable.

Las conducciones que forzosamente deban instalarse al aire libre se admitirán en las fachadas principales cuando justificadamente no puedan hacerse en las interiores.

Las emisiones de estos elementos, en ningún caso podrán ensuciar los edificios, ni la vía pública.

**2. Tendidos.** Se prohíbe la instalación en el Suelo Urbano, con carácter permanente, de tendidos aéreos de electricidad y telefonía, que utilicen, regular y sistemáticamente los edificios como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas, debidamente justificadas por las Compañías Suministradoras, o cuando se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, y cuando una u otra situación se acepten por el Ayuntamiento, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos, que permanecerán en tanto no varíen las razones que así lo justificaron.

Los Planes y proyectos en Suelo Urbano que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de tendidos aéreos subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos, y el reparto de cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre Compañías Suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

**3. Publicidad.** Todo tipo de cartel o reclamo publicitario perceptible desde espacios públicos y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que se establecen en esta Normativa.

Estos anuncios o carteles, además de las condiciones constructivas de seguridad frente a la rotura o desprendimiento, así como su inocuidad para el propio edificio, deberán realizarse con materiales y medios de mantenimiento que garanticen su limpieza y decoro.

En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de fachada.

En edificios, con uso residencial, los anuncios no perturbarán las normales vistas laterales horizontales de los usuarios de los locales colindantes, salvo conformidad de los mismos. También será necesaria la conformidad fehaciente de los moradores vecinos con huecos hasta 15,00 metros del anuncio, cuando éste reúna condiciones especiales de luz, movimiento o sonido propios, o a mayor distancia si se comprueba la incidencia de sus efectos.

La situación más idónea para todos los anuncios se fija en las bandas de antepechos y, para los anuncios adosados en toda su superficie al paramento, también los machones entre jambas. Cualquier otra ubicación deberá justificarse expresamente, en función de las características del edificio, como proyecto de reforma de fachada.

Los anuncios de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales (espectáculos, industrias, almacenes, etc.), deberán tener prevista su resolución y localización en el proyecto del propio edificio. Cuando se trate de localizaciones en edificios preexistentes, se justificará como proyecto de reforma de fachada y con referencias a su incidencia en el entorno.

Los anuncios superpuestos a las fachadas, en ningún caso podrán tener más vuelo del que resulte aplicable a una marquesina del mismo edificio, se apoye o no en ella, ni podrán tener ningún elemento a menos de 2,50 metros de la rasante de la acera.

Se prohíbe instalar carteles en espacios adyacentes a zonas verdes y riberas de los ríos que oculten la vista de dichos elementos urbanos. Igual prohibición se aplicará a supuestos de limitaciones visuales respecto a indicadores de tráfico.

En cuanto a rótulos o carteles visibles desde las Carreteras, se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente.

**4. Marquesinas.** El punto más bajo de las marquesinas quedará a un mínimo de 3,00 metros del punto más alto de la rasante de la acera a la que cubre. El punto más alto de la marquesina no superará la altura del suelo del primer piso; cuando superare esta cota, se planteará como proyecto de reforma global de fachada.

El vuelo máximo de las marquesinas será el menor de estos valores:

1/4 del ancho de la calle.

0,25 metros por el número de plantas del edificio.

0,60 metros menor que el ancho de la acera

Las marquesinas deberán resolver constructivamente la evacuación de pluviales, de manera de no salpiquen ni goteen en la vía pública.

A los efectos de esta Normativa, los toldos de planta baja tendrán este mismo tratamiento. En plantas elevadas se considerarán como los añadidos de publicidad o las reformas de fachada, según su entidad. No se admiten marquesinas dentro del perímetro del Casco Antiguo.

**5.** Cualquier elemento superpuesto o a superponer a las fachadas, capaz de alterar su composición o volumetría, deberá contemplarse en el Proyecto de Ejecución, bien de obra nueva o bien de reforma, según los casos.

**6.** Los elementos que, no cumpliendo la presente Normativa, se encuentren actualmente debidamente autorizados, podrán permanecer en sus actuales condiciones, salvo en casos de renovación, modificación sustancial, cambio de titularidad o situación de cualquier índole que pueda requerir una nueva licencia, en cuyo caso el elemento en cuestión deberá adaptarse a estas Normas

### **Art. 64.- SUELO**

**1.** Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos Proyectos, y en aplicación de las Ordenanzas y Normas Técnicas que se dicten en lo sucesivo.

**2.** Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc.) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos.

**3.** En áreas protegidas o de interés, se procurarán mantener e incluso restituir los primitivos materiales de las pavimentaciones, cuando sean de carácter pétreo natural, los cuales sólo

podrán ser sustituidos por razones de deterioro por otros análogos, pero en ningún caso de hormigón o piedra artificial.

### **Art. 65.- ELEMENTOS SUPERPUESTOS AL SUELO**

**1. Mobiliario.** Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien, contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio del Ayuntamiento reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

**2. Vegetación.** Se entenderá como prioritario el cuidado y preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, y su extensión a cuantos espacios no la tengan y puedan recibirla, sean públicos o privados apreciables desde espacios públicos.

En este sentido, cualquier tipo de trabajo, de infraestructura o edificación, que tenga algún tipo de incidencia sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, la reflejará puntualmente en su documentación de Proyecto; Si se plantea alguna tala, ésta no se autorizará si no se justifica la imposibilidad de salvar el árbol, en su lugar o trasplantarlo.

Independientemente de las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento que indique el Ayuntamiento; cuando no sea posible reproducir exactamente especie, edad y porte, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el ejemplar eliminado.

Se prohíbe terminantemente colocar carteles en los árboles, introducir clavos en ellos o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier naturaleza que pueda infligir alguna herida, siquiera sea superficial. También se prohíbe terminantemente depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar al árbol o perjudicar su desarrollo.

Los elementos superpuestos o adosados a las fachadas en ningún caso interceptarán el crecimiento de los árboles, o quedarán a menos de 0,60 metros de su tronco. Este condicionante se añadirá, ampliándolos, a las restantes condiciones de vuelo de estos elementos.

### **Art. 66.- CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

**1.** Entre la documentación de este Plan General, se contiene el catálogo de elementos protegidos, en el cual se detallan los edificios dignos de catalogación y su valoración, así como el régimen aplicable a los mismos.

**2.** Asimismo se han incluido determinaciones de carácter estético en las propias Normas de zona aplicables en cada una de las zonificaciones del Suelo Urbano.

### **Art. 67.- INSERCIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO URBANO**

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación, como para la solución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de las nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

### **Art. 68.- TAMAÑO DE LAS EDIFICACIONES**

Aún cuando no se ha limitado expresamente el tamaño de las nuevas edificaciones, en cuanto a continuidad del paño de cubierta... etc., ni se ha prohibido la agregación de parcelas en el Suelo Urbano, todo ello deberá tenerse en cuenta como un criterio más, si bien de gran importancia, en la adecuada inserción de las construcciones en las tramas urbanas existentes.

Las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación o en otras de excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, que visualmente se adecuen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

### **Art. 69.- EDIFICACIONES INDUSTRIALES EN AREAS RESIDENCIALES**

**1.** Las edificaciones industriales autorizadas en el recinto del Suelo Urbano calificado como residencial tendrán un tratamiento de fachada acorde con los edificios residenciales. En cualquier caso, estas edificaciones deberán adaptarse íntegramente al entorno urbano en el que se sitúen.

**2.** Queda prohibido el uso de cubiertas típicas industriales como dientes de sierra, a dos aguas hacia medianeras etc. debiendo ser estructuras adinteladas. Se permite, previa tramitación ante el Ayuntamiento, la utilización de vigas Delta o similar para luces amplias con una pendiente máxima del 10%, y una vez resueltos con garantías los problemas de evacuación de aguas pluviales.

### **Art. 70.- CUBIERTAS**

**1.** Las cubiertas o cerramientos superiores de la edificación serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, que no superen el 25% de la superficie de cubierta, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada y siempre que queden justificadas funcionalmente. Quedan prohibidas soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos, salvo justificación funcional y estética.

**2.** Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada. La pendiente máxima será el 35% y la mínima el 28%. Se deberán realizar con soluciones a dos, tres o cuatro aguas, evitando soluciones de una sola agua, que pueden producir hastiales o paños vistos, ó paramentos continuos verticales de gran tamaño, que en cualquier caso tendrán que realizarse con tratamiento de fachadas.

**3.** Materiales: tejas árabes de colores tradicionales, ocre o mezcla de ocre y rojizo. Preferentemente teja de recuperación o envejecidas. Se permiten también tejas francesas envejecidas en colores ocre con canalón delante.

Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja negra, la pizarra, la chapa metálica galvanizada o prelacada y el aluminio, así como las terrazas planas visibles desde el viario público.

**4.** Los aleros, deberán realizarse en madera, piedra u hormigón visto. Las canales y bajantes serán de zinc, de chapa lacada, cobre o aluminio lacado. Se prohíbe el P.V.C en su color natural.

**5.** En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, según su situación respecto del núcleo de población, se permitirán cubiertas de otros

materiales en colores discretos que no resalten sobre el entorno. En aquellos que se sitúen en el casco urbano, sólo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

#### **Art. 71.- MEDIANERÍAS**

1. En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, visibles desde el espacio público, se les dará un tratamiento similar al señalado para las fachadas, serán revocadas o tratadas con materiales iguales que los de la fachada principal, por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso, les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento obligado a los demás.
2. El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio, por áreas o calles completas, operaciones de ornato y mejora de medianerías existentes.
3. Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

#### **Art. 72.- CERRAMIENTOS DE SOLARES, PARCELAS Y EDIFICACIONES**

1. Mientras no se practique la construcción de nueva planta, los propietarios o detentadores de terrenos y solares deberán mantenerlos vallados en la forma establecida en la presente Norma.
2. Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.
3. No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar el cerramiento en los lindes de propiedad en Unidades de ejecución, siempre que el propietario renuncie al aumento de valor debido a dicho cerramiento y aceptando su derribo y adecuación a la alineación oficial en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.
4. Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

#### **Art. 73.- IMPOSTAS Y MOLDURAS**

En las fachadas y miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros; En caso de realizarse, estas dimensiones incrementarán los vuelos permitidos.

#### **Art. 74.- SERVIDUMBRES URBANAS**

El Ayuntamiento podrá, a su cargo, instalar, suprimir o modificar en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

## **TITULO VI.- CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJES**

#### **Art. 75.- CONDICIONES GENERALES**

1. En la construcción de cualquier edificio de nueva planta o nueva utilización del suelo en parcela de superficie igual o mayor de 150 m<sup>2</sup> que cuente con acceso rodado desde viario, se construirán obligatoriamente, dentro de la parcela privada resultante, un número de plazas de estacionamiento que no podrá ser inferior a lo que a continuación se señala, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los Servicios Técnicos Municipales:

1 Plaza de estacionamiento por vivienda o apartamento.

1 Plaza de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de uso industrial o fracción.

1 Plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> destinada a uso comercial o de oficinas.

2. El aparcamiento podrá situarse:

En el interior de la parcela.

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

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

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

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

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

5. Se exceptúan del cumplimiento de las Ordenanzas de este Capítulo aquellos edificios que no posean acceso viario adecuado.

#### **Art. 76.- DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE**

1. Se entenderá por ESTACIONAMIENTO, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, construido en orden al cumplimiento de las presentes Normas Generales de Edificación, cuya actividad se desarrolle en régimen de Comunidad de Propietarios con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos, entendiéndose por tales todos los edificios de las mismas características que se encuentren en un radio de 200 metros.

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

#### **Art. 77.- PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA**

1. Para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS, será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción

de edificio de obra nueva, o separada si se trata de la ampliación, modificación o reforma interior de los locales de un edificio que cuente con licencia de construcción. Posteriormente, previa comunicación del Certificado de Fin de Obra expedido por el Arquitecto Director de la misma, y a solicitud del interesado, mediante la comprobación de que lo realizado se corresponde con el proyecto para el que se concedió la licencia de construcción, se concederá la licencia de primera ocupación y la licencia de badén, que se tramitarán simultáneamente, todo ello de acuerdo con la legalidad vigente.

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

Memoria justificativa del número de plazas.

Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

**3.** Para el acondicionamiento y utilización de los GARAJES, será necesaria, además de lo dispuesto en el apartado anterior, la tramitación establecida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin perjuicio de que las características técnicas que deban reunir los garajes sean las que se determinan en las presentes Normas.

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

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

Memoria descriptiva con las características del local, indicando superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.

Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.

Plano acotado de cada una de las plantas del local, a escala recomendable 1:100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, indicando el número de plazas, accesos, servicios, etc. y situación de todos los elementos de instalaciones.

Sección o secciones de la misma, a escala recomendable de 1:100.

Detalle de las arquetas de Iodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

Cumplimiento de la NBE-CPI/96 y NBE-CPI/01 para edificios industriales.

**6.** En todo caso se estará a lo dispuesto en la Norma Tecnológica NTE- ISW1.975, Normas del Plan General de Ordenación Urbana y Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

7. Se indicará en estos planos, expresamente, la situación de las viviendas limítrofes o más cercanas, así como las medianerías, pilares y vías públicas.

### **Art. 78.- ACCESOS PARA VEHÍCULOS**

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

**2.** Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

Acceso simple: 3,00 metros

Acceso doble: 5,50 metros

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

Hasta 50 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

De 50 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida.

De más de 300 plazas, además de lo establecido para las 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las mismas, o su equivalente en accesos dobles.

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

### **Art. 79.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHÍCULOS**

**1.** Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5,00 metros de fondo mínimo y 3,00 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cinco metros.

Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera si la hubiere.

**2.** En el caso de que la acera tenga menos de 3,00 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4,00 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así en una profundidad del mismo de forma tal que, sumada al ancho de la acera, suponga un mínimo de 5,00 metros con esa anchura mínima.

**3.** Excepcionalmente, se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de 4,00 metros, en los estacionamientos y garajes cuya capacidad sea menor de 10 plazas, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta el espacio disponible, la anchura de la acera, y la categoría de la calle de acceso.

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

**5.** En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores instalados de acuerdo con el Reglamento de 30 de Julio de 1.976, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

**6.** El acceso desde la vía pública se realizará siempre frontalmente, quedando prohibidas las disposiciones de accesos a plazas de estacionamiento o garajes que exijan maniobras de marcha atrás en la entrada o salida a la vía pública.

### **Art. 80.- ACCESO PARA PEATONES**

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

**2.** Estos accesos serán de 1,00 metros de anchura como mínimo, y su consideración como vías de evacuación dependerá de la aplicación de la NBE-CPI/96 y NBE-CPI/01 para edificios industriales.

### **Art. 81.- DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO**

**1.** La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 metros de anchura y 4,50 metros de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares estructurales hasta un mínimo de 2,00 metros.

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

**3.** En todo caso, será de aplicación la Ley 31/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación y en el Reglamento de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la DGA, aprobado por Decreto 19/1999.

### **Art. 82.- DIMENSIONES DE LOS PASILLOS DE CIRCULACIÓN**

**1.** Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, la anchura mínima de los pasillos será de 3,00 metros.

En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45°, la anchura mínima será de 4,50 metros.

**2.** En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3,00 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

**3.** Con el fin de evitar roces cuando los coches tomen las curvas, y el radio de las mismas sea reducido, se dará un sobreaño al pasillo, medido en sentido radial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Radio interior pasillo	Anchura
Mayor o igual a 3,00 metros.	3,00 metros
Entre 2,00 y 3,00 metros.	3,50 metros
Entre 1,00 y 2,00 metros.	4,50 metros
Menor de 1,00 metros.	5,00 metros

### **Art. 83.- RAMPAS y GALIBOS**

**1.** En estacionamientos o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizará, como mínimo, por dos rampas simples o por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que el número de vehículos sea superior a 75.

**2.** Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.

**3.** Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6,00 metros.

**4.** El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros, que podrán quedar reducidos a 2,00 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, e incluso alguna jácena aislada.

### **Art. 84.- SEÑALIZACIÓN**

En los estacionamientos o garajes de capacidad superior a 30 vehículos, será obligatorio instalar espejos que permitan a los conductores observar a los peatones y vehículos que circundan por la vía pública, antes de su salida a la misma, cuando no tenga visibilidad sobre la acera al menos en 3,00 metros a cada lado y cuando el ancho de la misma sea inferior a 2,50 metros.

### **Art. 85.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, donde los hubiere, se regirán por las Normas de límites de potencia, superficie y ruidos de los usos industriales especificados en este Plan General según las diferentes zonas, por las condiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1.971 y el resto de Normativa sectorial que resulte de aplicación.

### **Art. 86.- VENTILACIÓN**

**1.** La ventilación de los estacionamientos y garajes se llevará a efecto por medio de huecos practicables (ventilación natural) o por instalación de ventilación forzada, con extractores, que aseguren que en ningún punto de los locales se alcance una concentración de CO (monóxido de carbono) superior a 50 p.p.m.

**2.** En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación, en proporción de 1,00 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil del local, dispuestos de manera que se asegure la ventilación adecuada de todo el local.

**3.** Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora y, en cualquier caso, las necesarias para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

La ventilación forzada contará con chimeneas construidas de acuerdo con estas Normas y la Legislación vigente.

## **TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **CAPITULO I.- CONDICIONES SOBRE PROYECTOS**

#### **Art. 87.- PROYECTOS DE EJECUCIÓN**

**1.** Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la Legislación en vigor, y ajustado a las Normas que sean de aplicación.

**2.** Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieran.

**3.** Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos a los proyectistas.

**4.** Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y Normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación que las obras proyectadas se ajusten a sus determinaciones.

### **Art. 88.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS**

**1.** Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenida en el Plan General y en los Planes Parciales y Especiales.

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

En un Proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

**2.** Los proyectos de urbanización incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y calles de dominio privado y uso público que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

**3.** También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Legislación Urbanística y de régimen local, y a la Normativa Municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el Planeamiento Urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

**4.** Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales del núcleo, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan.

Asimismo, deberán justificar la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectadas.

**5.** Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la Normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

**6.** Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias serán redactados por técnicos competentes y contendrán los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden de las mismas y el plazo de ejecución.

Anejos a la memoria en donde se reflejen los cálculos justificativos y dimensionamientos necesarios, justificación de los precios de las distintas unidades que conforman el presupuesto, así como el Estudio de Seguridad y Salud correspondiente.

Planos de Proyecto y de Detalle de las obras y servicios.

Cuadros de precios.

Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones.

### **Art. 89.- PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR**

**1.** Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la Normativa general aplicable, establecida en la Legislación Urbanística y en la de régimen local.

**2.** Mientras su contenido no sea regulado mediante una Norma u Ordenanza específica, regirán las Normas siguientes:

Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, así como las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación temporal de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con un plazo máximo de duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los Servicios Técnicos Municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

La documentación técnica del proyecto aplicará las Normas Municipales que sean procedentes.

Los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

En los planos correspondientes del Proyecto, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase existentes, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas caso de que se consideren insuficientes. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

**3.** Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con fácil baldeo y limpieza.

El pavimento será rugoso en las rampas de acceso. Los techos de primer sótano que estén bajo vía pública o privada y deban ser accesibles para vehículos de urgencia (Bomberos, Ambulancias, etc.), poseerán la resistencia necesaria.

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

El aislamiento acústico en cualquier dirección será de 50 fonos.

**4.** En los casos que sea preciso su existencia, los sumideros y dispositivos de recogida de líquidos del suelo se dispondrán de forma que en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final de vertido.

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

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

manipulaciones. Los locales deberán disponer de los medios necesarios para que, en el caso de rotura fortuita del recipiente, el contenido no llegue a la red de saneamiento.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **Art. 90.- RED DE ABASTECIMIENTO**

**1.** A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,50 litros/segundo/Ha, para zonas verdes.

**2.-** Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir como mínimo la Normativa siguiente:

Las arquetas para válvulas podrán ser circulares o rectangulares. Las arquetas circulares tendrán un diámetro interior de 1,20 metros y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón HM-20 o superior. Las arquetas rectangulares se realizarán con hormigón armado HA-25 o superior, y tendrán las dimensiones adecuadas al número y diámetro de las llaves de paso que alberguen, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las tuberías estarán elevadas sobre la solera del pozo un mínimo de 25 centímetros.

Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro mínimo de 3/4". Con aprobación de los Servicios Técnicos Municipales podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta de tamaño mínimo 40x40 centímetros.

Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 centímetros y con una puerta o tapa homologada.

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

Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro mínimo 80 mm conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por los Servicios Técnicos Municipales. Los puntos elevados tendrán una ventosa, de diámetro mínimo 60 mm, ubicada en la arqueta de registro correspondiente.

Las redes de abastecimiento deberán contar con hidrantes de dos bocas de 70 mm. Estos hidrantes se situarán a una distancia máxima de 200 metros ó donde indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

Asimismo, deberán instalarse bocas de riego a una distancia mínima de 50 metros.

El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración. Será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga en cada uno de los tramos proyectados.

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

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

Las pruebas de las tuberías generales y acometidas deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio de Agua, y las obras se realizarán bajo su supervisión. (La presión para las pruebas será de 14 Kg/cm<sup>2</sup>).

En todo caso, deberá tenerse en cuenta la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

### **Art. 91.- RED DE SANEAMIENTO**

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

**2.** Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir, si la hubiere, con la Normativa Municipal correspondiente, y en todo caso, deberá cumplir como mínimo lo siguiente:

Los pozos de registro deberán colocarse los inicios del ramal, en todos los cambios de dirección y pendiente, y en todo caso, a distancias menores de 50 metros.

Quedará garantizada la estanqueidad, tanto de las obras de fábrica como de la conducción correspondiente.

Las tuberías podrán ser de:

Hormigón: su diámetro mínimo será de 30 centímetros. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 mm.

PVC: Su diámetro mínimo de 25 centímetros. Se recomiendan para diámetros hasta 50 centímetros. Serán de pared maciza, para 4 atm del tipo color teja. A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

En cabecera de ramal, deberá colocarse un pozo de registro que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

Los sumideros se colocarán a una distancia máxima de 30,00 metros, conectándose preferiblemente a los pozos de registro.

Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y residuales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para residuales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 centímetros.

Dichas salidas contarán en la parte interior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección. En el caso de parcelas industriales o industrias individuales, dicha arqueta se situará en dominio público o zona permanentemente accesible desde él, y servirá para el aforo y el control de vertidos por parte del Ayuntamiento o administración inspectora competente, debiendo recogerse en ella la totalidad de las aguas residuales generadas en la industria.

Respecto a su dimensionamiento, se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

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

**4.** En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglamentaciones:



Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Orden 1 octubre de 2001, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se dispone la publicación del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, por la que se aprueba definitivamente el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

**5.** De acuerdo con lo establecido por el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas que se reglamentariamente se determinen en el citado dicho Plan.

### **Art. 92.- ENERGÍA ELÉCTRICA**

**1.** El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, en Suelo Urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

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

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

**4.** La dotación mínima de energía de eléctrica para uso doméstico será de 3 Kw por vivienda. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora determine los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

**5.** Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora.

### **Art. 93.- TELEFONÍA**

**1.** El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en Suelo Urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

**2.** Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Telefónica, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

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

### **Art. 94.- TELECOMUNICACIONES**

**1.** El tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará, en Suelo Urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

**2.** Se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-Ley 1/98, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación, y en el Real Decreto 279/99 de 22 de Febrero (BOE 9/04/99) por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras de Telecomunicación.

### **Art. 95.- ALUMBRADO PÚBLICO**

**1.** El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en Suelo Urbano, mediante canalizaciones subterráneas con las siguientes condiciones:

Canalizaciones: Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 mm en prisma de hormigón. En cruces serán 4 PVC en prisma de hormigón.

Arquetas: Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón HM-20, de 40x40 centímetros.

Cuadros de Control: Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

**2.** El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux. Las redes serán de doble nivel de alumbrado.

**3.** Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

### **Art. 96.- GAS**

**1.** Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

**2.** Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3,00 metros de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

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

**4.** En los edificios antiguos o construidos antes de la aprobación de este P.G.O.U., podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3,00 metros de altura con estas soluciones:

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

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

**5.** Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de contadores que cumpla con el Reglamento aprobado mediante el Real Decreto 1853/93 de 22 de Octubre (B.O.E. de 24 de noviembre).

**6.** Cada finca existente ó de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

### **Art. 97.- TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS CAUCES DE BARRANCO**

**1.** Tanto los cauces como el entorno de los barrancos que discurren por los suelos clasificados como Urbanos y Urbanizables, tendrán el siguiente tratamiento:

a) La sección de intenso desagüe, entendiéndose por tal la que ocupa la avenida con período de retorno de 100 años así como la zona inundable, definida como la que ocupa la avenida con período de retorno de 500 años deberán calificarse como zonas verdes o espacios libres de edificación, permitiendo su paso sin interferencias ni obstáculos que impidan el desagüe de los caudales de avenida, y permitan dotarles de una banda de protección en su entorno.

b) En todo caso, cuando los condicionantes urbanísticos sean tan importantes que obliguen a la canalización de alguno de los tramos de los barrancos que inciden en estos suelos, el tratamiento será el siguiente:

La sección de intenso desagüe determinada por el cálculo tendrá el mismo tratamiento establecido en el apartado anterior.

La sección inundable determinada por el cálculo podrá calificarse como zonas verdes y espacios libres, admitiendo usos recreativos públicos y privados, como pistas deportivas zonas de juego etc. No se admitirán usos edificatorios de ningún tipo.

### **Art. 98.- PAVIMENTOS. JARDINERÍA. MOBILIARIO URBANO**

1. En la memoria del proyecto de urbanización de calles deberá razonarse la idoneidad técnica de los materiales, tanto en calzada como en aceras.

2. Se recomienda la elección de pavimentos que hayan demostrado su buen comportamiento a lo largo de los años y sean tradicionalmente colocados en el municipio, con el fin de conseguir una uniformidad para todo el Suelo Urbano, y facilitar la reparación y mantenimiento de los mismos.

3. En todo caso, deberá realizarse de acuerdo con los criterios y soluciones de la Normativa Municipal.

4. Pasos de minúsculos.- Se llevarán a cabo de acuerdo con el Decreto 19/99 de la DGA (B.O.A. nº 31 de 15 de marzo de 1.999) y la Normativa Municipal.

## **TITULO VIII: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

### **CAPITULO I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

#### **Art. 99.- DEFINICIÓN**

Tendrán la consideración de Suelo Urbano:

1. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

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

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

#### **Art. 100.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado:

Los terrenos del Suelo Urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

Los terrenos clasificados como Urbanos por estar en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del Plan, los requisitos del apartado a) del artículo anterior.

Los terrenos totalmente consolidados por la edificación, cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar.

2. Su definición figura en los planos de calificación y regulación del suelo del Plan y en las fichas del anejo.

#### **Art. 101.- SUELO URBANO CONSOLIDADO**

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano consolidado los terrenos de Suelo Urbano no expresamente clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.

2. Su definición figura en los planos de calificación y regulación del suelo del Plan y en las Normas de cada zona.

#### **Art. 102.- DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

2. Son solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

Que cuenten con acceso rodado hasta el linde que constituya su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

Que cuenten con suministro de agua potable y desagüe mediante red de abastecimiento y saneamiento conectada a la red general o, si ésta no existe, con red independiente y adecuado tratamiento del vertido

Que cuenten con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Que cuenten con red telefónica.

Que los servicios del apartado b) y c) tengan las características adecuadas a las edificaciones que se hayan de construir sobre los terrenos.

Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías que se establezcan reglamentariamente.

Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el Plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas.

### **Art. 103.- EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES PREVIAMENTE A LA URBANIZACIÓN**

1. En terrenos calificados para usos industriales que estén incluidos en el Suelo Urbano consolidado y no tengan la condición de solar, o que formen parte de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación aprobada pendiente de ejecución, podrán autorizarse mediante licencia municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, construcciones que cumplan las siguientes condiciones:

Los usos y las construcciones serán acordes con las Normas contenidas en el planeamiento y en las demás disposiciones que sean de aplicación.

Los terrenos tendrán linderos regulares, de modo que permitan la correcta integración de las construcciones en las manzanas industriales definidas por el Plan de las que formen parte.

Se dispondrán las medidas correctoras precisas para que la seguridad, salubridad y protección del Medio Ambiente queden suficientemente atendidas. Como garantía de este precepto, no se permitirá la ejecución de construcciones industriales sin un destino determinado, a cuyo fin se exigirá la obtención previa de la licencia de actividad.

Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, el propietario deberá asumir la obligación de ceder suelo con destino a viario y dotaciones públicas, en la proporción que resulte pertinente en razón de la ejecución del planeamiento. Excepcionalmente, esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuya valoración se justificará debidamente.

Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbano consolidado, el compromiso de cesión gratuita se referirá al suelo afectado por las alineaciones establecidas por el planeamiento, con el máximo del 15% de la superficie bruta de la finca sobre la que se solicite la autorización.

Cuando dentro de la superficie bruta de los terrenos a los que se refiera la solicitud de autorización previa existan suelos destinados por la ordenación establecida por el planeamiento a viales públicos o zonas verdes, el propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de permitir el paso y la instalación de redes y servicios en ellos durante el tiempo que transcurra hasta que efectivamente se incorporen al dominio y el uso públicos. También podrá optarse por su cesión gratuita al Ayuntamiento, contabilizándose en este caso dichos suelos como parte de los correspondientes al cumplimiento de las cesiones obligatorias.

El propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad la obligación de costear en su momento las obras de urbanización.

### **Art. 104.- LICENCIAS PARA USOS Y OBRAS PROVISIONALES EN SUELO URBANO**

1. Excepcionalmente y por acuerdo del Ayuntamiento, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### **Art. 105.- DERECHOS Y DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

1. Los propietarios tienen el derecho al uso, aprovechamiento y mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en el momento de la aprobación de este Plan General, de acuerdo con las limitaciones establecidas por él o por los Planes que lo desarrollen.

En el caso de edificios calificados como fuera de ordenación, además de las limitaciones específicas que se señalan en estas Normas se considerará que el derecho a su mantenimiento se extinguirá con la ejecución del Plan.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el Planeamiento Urbanístico. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las Normas sobre protección del Medio Ambiente y de los patrimonios arquitectónico, arqueológico y paleontológico, y sobre rehabilitación urbana.

3. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

4. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la Legislación Urbanística.

### **Art. 106.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

1. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento del deber de conservación, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística y en estas Normas.

2. Las órdenes de ejecución son los actos administrativos por los que se ordena, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

3. Las obras realizadas en cumplimiento de una orden de ejecución no precisarán la previa obtención de licencia, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la Legislación Urbanística en cuanto al deber de presentación del proyecto o de la documentación técnica procedente para que el Ayuntamiento pueda comprobar la adecuación de las obras a lo ordenado.

4. El Organismo Municipal que dicte la orden de ejecución concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo para que procedan al cumplimiento de lo acordado, que estará en razón de la magnitud de las obras. El incumplimiento del plazo señalado motivará la opción por el Ayuntamiento entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder conforme a la Legislación Urbanística.

### **Art. 107.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN Y LA REFORMA DE EDIFICIOS POR MOTIVOS DE INTERÉS CULTURAL O TURÍSTICO**

1. Conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística, las órdenes de ejecución podrán dictarse para el cumplimiento de las Normas sobre conservación y protección del patrimonio inmueble y del Medio Ambiente, así como por motivos de orden cultural, turístico y de ornato, y en particular, para la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

**2.** Conforme a dicha Legislación, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad ordenante cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

**3.** Con independencia de los supuestos contemplados en la Legislación Urbanística, las órdenes de ejecución serán también aplicables a la recuperación y reparación de los elementos arquitectónicos en mal estado de conservación, y al tratamiento de elementos inadecuados, como cubiertas, fachadas traseras y medianeras visibles desde el espacio público de modo permanente, así como a terrenos, solares y carteles.

**4.** Cuando la degradación o el interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, podrán establecerse áreas especiales de conservación, con el fin de promover actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en la Legislación Urbanística.

**5.** La concesión de subvenciones para los fines previstos en este artículo se atenderá a lo dispuesto en la Legislación Urbanística en vigor.

#### **Art. 108.- DESARROLLO PREVIO DEL PLANEAMIENTO**

Sin perjuicio de las facultades municipales para formular Planes Especiales o Estudios de Detalle no previstos en este Plan General, previamente a las actuaciones en Suelo Urbano será necesaria la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando el Ayuntamiento lo juzgue necesario para completar, adaptar o reajustar determinaciones de estas Plan General, y así cuando se señale en estas Normas como complemento de las mismas.

#### **Art. 109.- RÉGIMEN APLICABLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**1.** Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado estarán sujetos al régimen establecido en este Capítulo y en la Legislación Urbanística aplicable.

**2.** En Suelo Urbano consolidado, los propietarios tienen las obligaciones establecidas en el artículo 17 de la Ley Urbanística de Aragón.

**3.** De conformidad con la Legislación Urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la normalización de sus fincas, con el fin de adecuar su configuración a las condiciones establecidas por estas Normas para las parcelas o las edificaciones.

**4.** Cuando para ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución o modificación de alguna servidumbre, se estará a lo dispuesto en el Artículo 117 de la Ley Urbanística de Aragón,.

**5.** Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie bruta de cada finca.

En las zonas en las que la edificabilidad se determina mediante un índice relativo a la superficie del solar, el porcentaje señalado en el párrafo anterior no incluye el suelo correspondiente a los chaflanes de esquina cuya cesión deba acompañar a la licencia por aplicación de las determinaciones establecidas en estas Normas, puesto que no se detrae de la superficie de la parcela neta a efecto del cálculo de la superficie edificable.

**6.** Mientras no estén ejecutados los proyectos de obras ordinarias o las actuaciones asistemáticas necesarias para la materialización de las nuevas alineaciones que afecten a una finca, sus propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de nueva planta de acuerdo con las alineaciones previstas en el planeamiento, siempre que efectúen por anticipado la cesión de la superficie total del suelo afectado de su propiedad, y completen la urbanización en lo necesario para que la finca con sus nuevas alineaciones tenga la condición de solar.

**7.** En las fincas que no efectúen cesiones anticipadas, se aplicarán las condiciones de los edificios y usos fuera de ordenación; no podrá edificarse de nueva planta hasta que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para materializar la nueva línea o rasante; los suelos que excedan del límite legal del 15% se obtendrán mediante expropiación forzosa u ocupación directa, adjudicando aprovechamientos por el importe que corresponda.

#### **Art. 110.- RÉGIMEN APLICABLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**1.** Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado estarán sujetos al régimen establecido en este Capítulo y en la Legislación Urbanística aplicable.

**2.** En Suelo Urbano consolidado, los propietarios tienen las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón:

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

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 o refuerzo de los mismos.

Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

Ceder gratuitamente al municipio el suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

**3.** Sin perjuicio de las facultades municipales para formular Planes Especiales o Estudios de Detalle no expresamente previstos en el Plan General, previamente a las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el Plan establece en los ámbitos correspondientes, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas Normas, y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la Legislación Urbanística aplicable.

**4.** Las fichas de características de los ámbitos de desarrollo del Suelo No Consolidado forman parte de estas Normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

**5.** El ámbito de ordenación propio del Plan Especial de Reforma Interior es el sector, definido conforme a las Normas específicas de cada zona. Cada instrumento de ordenación de esa naturaleza podrá abarcar uno o varios sectores completos.

**6.** Conforme a la Legislación Urbanística vigente, en el Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se incluya, sin perjuicio de lo establecido por la Ley Urbanística de Aragón, para la renovación o reforma integral.

### **CAPITULO II. ZONAS DEL SUELO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **ZONA CASCO ANTIGUO: A1**

#### **Art. 111.- DEFINICIÓN**

**1.** Comprende el área delimitada como tal en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, que está constituida por aquellos suelos pertenecientes al

núcleo más antiguo del Municipio, caracterizado por edificios entre medianeras cuya línea de fachada a la calle es coincidente con la alineación de vial, formando manzanas cerradas entorno a un espacio libre interior consecuencia de la agregación de los diferentes espacios aportados por cada parcela, o sin formarlo dada la configuración de la misma.

**2.** La futura edificación se regirá por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos:

#### **Art. 112.- LIMITACIONES DE PARCELA**

**1.** No se establece parcela mínima edificable. La posibilidad de edificar solares de reducidas dimensiones vendrá condicionada por la posibilidad de cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias contenidas en las presentes Plan General.

**2.** En las parcelaciones que se realicen, se tomará como parcela mínima aquella que predomine en el entorno, justificándose la posibilidad de edificar en todas y cada una de las fincas resultantes.

#### **Art. 113.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones de viales, sin permitirse por tanto retranqueos sobre la alineación oficial, ni edificaciones que no den luces a la vía pública.

#### **Art. 114.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

**1.** Fondo máximo: La edificación en plantas por encima de la planta baja no excederá de un fondo de 20,00 metros.

**2.** Fondo mínimo: Toda la edificación podrá alcanzar un fondo mínimo de 10,00 metros en toda la longitud de su fachada, aún cuando ello suponga una ocupación mayor a la establecida en estas Normas. En parcelas en cuya aplicación del fondo mínimo el espacio libre interior sea inferior a 3 metros de fondo, se podrá ocupar en planta baja el 100% de la parcela. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

**3.** Ocupación del suelo: Máxima del 75% en planta baja y alzadas, salvo en aplicación del fondo mínimo, que será la resultante de éste.

El espacio libre resultante se acumulará al fondo de la parcela y sensiblemente paralelo a la alineación de vial, evitándose en todo momento la aparición de retranqueos laterales. En parcelas que den frente a dos calles que no formen esquina podrá ocuparse más del 75% del suelo, siempre que en plantas alzadas no se exceda del fondo máximo señalado para la edificación.

**4.** Altura máxima: Se establece la de planta baja más dos alzadas, con un máximo de 11,50 metros.

En construcciones entre edificios existentes se permite enrasar la altura del nuevo edificio con la media de los colindantes, siempre que éstos dispongan como máximo de B+2 plantas, aún cuando se exceda de la altura máxima indicada.

En las edificaciones con fachadas a calles de entrada única se aplicará, en cuanto a alturas, la Normativa correspondiente a la Zona A2, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Los edificios en esquina, recayentes a calle principal y a calles de entrada única, podrán adoptar en esta calle la altura de la calle principal en una longitud de 12,00 metros a partir de la esquina de la calle.

En construcciones entre edificios existentes los cuales posean ya la altura máxima permitida en número de plantas, no se sobrepasará al edificio más alto en más de 1,00 metros, permitiéndose alcanzar la altura de 11,50 metros en un plano retranqueado de la fachada a una distancia de 2,00 metros y autorizándose, en todo caso, una altura de 9,00 metros

#### **Art. 115.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS**

Se diferencia según sean obras de nueva planta o de reforma:

**1. En obras de nueva planta.** Dentro de esta Zona y dada su configuración y características, se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales de modo que observen una integración con el conjunto y un equilibrio ambiental con lo ya edificado. Para ello se señalan las disposiciones siguientes:

Las fachadas se realizarán en ladrillo caravista no vidriado ni de tonos excesivamente oscuros ni claros, revocadas y pintadas en tonos similares a los existentes, es decir, blancos, ocres suaves o tonos pastel, de tal forma que se adapten al color predominante en el entorno. Se prohíben expresamente los aplacados de piedra artificial y alicatados, así como las imitaciones de ladrillo y cantería.

La forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonizarán con los tradicionales existentes, predominando la verticalidad en su composición.

Como norma general, sólo se permitirán vuelos de balcones en un 50% de la fachada correspondiente a las plantas sobre la baja, pudiéndose realizar miradores en un 50% de estos balcones. En todo caso, se estará a la configuración de fachadas predominantes en el entorno para este tipo de vuelos, pudiéndose incluso prohibir si así lo obliga su no-existencia en la composición de edificios tradicionales.

La longitud máxima del vuelo, en perpendicular desde la línea de fachada, de balcones y miradores será de la décima parte de la anchura de la calle, con un máximo de 80 cms.

Los aleros podrán volar como máximo y medidos de igual forma, 0,15 el ancho de la calle y nunca más de 1,00 metros.

La separación del vuelo a las medianeras será como mínimo de una distancia igual al mismo.

Los materiales de las carpinterías serán de madera, barnizada preferentemente, permitiéndose las metálicas en tonos diferentes al natural y al dorado, y en plástico en tono similar al de fachadas.

La única cubierta permitida será la de teja cerámica curva en tono rojizo, crema rojizo o terroso, prohibiéndose expresamente las de teja negra, pizarra, chapa metálica galvanizada o prelacada, aluminio y fibrocemento. Las pendientes serán como máximo del 35%.

Se permiten espacios sin cubrir en la cubierta de reducidas dimensiones y en proporción inferior al 25% de la ocupación en planta de la cubierta, de tal modo que queden totalmente integrados en el diseño de ésta y rodeados en todas sus partes por cubierta inclinada; en éste último caso, se preverán en aquellos lugares que no puedan distorsionar la imagen característica del conjunto urbano.

**2. En edificios existentes.** Con el fin de conservar lo mejor posible el carácter del núcleo urbano y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

No se permiten reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en los mismos los elementos singulares que hayan sido tapados (arcos, dinteles, enmarcados de ventanas, etc.).

No se permiten alteraciones de las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos (ventanas, arcos, dinteles, escudos, rejas, enmarcados de ventanas, peanas, ménsulas, hornacinas, aleros, impostas, galerías, etc.).

Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

**3.** En ningún edificio, sea de obra nueva o existente, se permitirá la colocación de carteles de publicidad sobre las cubiertas.

### **Art. 116.- LIMITACIONES DE USO**

#### **1.** USO permitido.

Se establece como uso dominante el Residencial.

#### **2.** USOS COMPATIBLES.

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

Comercial	en planta baja.
Espectáculos	en planta baja.
Garajes	en planta baja y sótano.
Almacenes	en planta baja y sótano.
Oficinas	sin limitación.
Hostelería	sin limitación.
Representativo	sin limitación.
Enseñanza	sin limitación.
Religioso	sin limitación.
Sanitario	sin limitación.
Deportivo	sin limitación.
Cultural	sin limitación.

#### **3.** USOS Prohibidos.

Quedan prohibidos aquellos usos que requieran el acceso de vehículos mayores que furgonetas, salvo en situaciones de colindancia con la carretera o vías de más de 9,00 metros.

a) Usos agroindustriales de cualquier tipo.

b) Usos industriales de cualquier tipo, salvo los compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiental y estén admitidos por la Legislación vigente para estas zonas residenciales. A estos efectos se establecen los siguientes límites:

Superficie construida máxima: 200 m<sup>2</sup>

Nivel sonoro máximo: 30 dB.

Potencia máxima: 10 CV.

No producir vibraciones molestas, ni humos, polvo o malos olores.

Situación en planta baja.

Usos ganaderos de cualquier tipo, excepto las explotaciones definidas como domésticas según el anexo 1 del Decreto 200/97 del Gobierno de Aragón para uso exclusivo familiar, siempre que no causen molestias de ningún tipo o peligro higiénico sanitario para la vecindad, para lo cual deberán contar con informe favorable de los Servicios Veterinarios y ubicarse en locales preferiblemente exentos en planta baja, debidamente aislados y acondicionados para este uso.

### **ZONA DE PRIMERAS EXTENSIONES: A2**

### **Art. 117.- DEFINICIÓN**

**1.** Comprende las áreas delimitadas como tales en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, que están constituidas por aquellos suelos pertenecientes a las zonas que se fueron ocupando inicialmente a medida que las necesidades de expansión del Municipio lo requerían, produciéndose ya los saltos de la Acequia o la Carretera. Se caracterizan por edificios entre medianeras, o únicos, cuya línea de fachada a la calle es coincidente con la alineación de vial, aún cuando en algunos casos se han producido retranqueos.

**2.** La futura edificación se regirá por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos:

### **Art. 118.- LIMITACIONES DE PARCELA**

Se establece una parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> con una longitud de fachada a vial de 6 metros. Esta exigencia no será de aplicación en sustituciones de edificios ya existentes o en el caso de parcelas no edificadas actualmente y que en el momento de exigencia de estas Normas no alcancen estas dimensiones indicadas.

### **Art. 119.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

**1.** Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones de viales existentes, permitiéndose únicamente retranqueos sobre la alineación oficial en la planta baja, hasta un máximo de 2,00 metros, con el único fin de facilitar el acceso de vehículos al interior del edificio.

**2.** No se permiten edificaciones exentas en el interior de la parcela, salvo en la planta baja y ubicadas al fondo de la misma.

### **Art. 120.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

**1.** Fondo máximo: La edificación en plantas por encima de la baja no excederá de un máximo de 15,00 metros.

**2.** Fondo mínimo: Toda edificación podrá alcanzar un fondo mínimo de 7,50 metros en toda la longitud de su fachada, aún cuando ello suponga una ocupación mayor a la establecida en estas Normas; la aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la

Normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

**3.** Ocupación del suelo: Máxima del 70% en planta baja y alzadas, salvo en la aplicación del fondo mínimo, que será la resultante de éste. Si las dimensiones de la parcela lo permiten y se ubican construcciones en el interior y al fondo de la parcela, podrá ampliarse en un 15% la ocupación máxima siempre que éstas se destinen a usos auxiliares del principal y en una sola planta. Todo ello se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc., y sin constituir una prolongación del fondo máximo regulado con carácter general.

En parcelas que den frente a dos calles, que no formen esquina, podrá ocuparse más del 70% del suelo, siempre que en plantas alzadas no se exceda del fondo máximo señalado para la edificación.

En parcelas en cuya aplicación del fondo mínimo el espacio libre interior en la planta baja sea inferior a 3,00 metros de fondo, se podrá ocupar en esta planta el 100% de la parcela.

**4.** Altura máxima: Se establece la de planta baja más dos alzadas, con un máximo de 10,50 metros.

### **Art. 121.- CONDICIONES ÉSTETICAS ESPECÍFICAS**

Se establecen las mismas limitaciones que para la Zona A1 para los edificios de nueva planta, salvo la exigencia de predominio vertical en la formación de huecos de fachada del apartado 1.b) del artículo 115 que no serán de aplicación. En cuanto a las reformas de edificios existentes, salvo que manifiestamente existan elementos de interés, serán de aplicación las Normas relativas a los de nueva planta.

### **Art. 122.- LIMITACIONES DE USO**

**1.** USO permitido.

Se establece como uso dominante el Residencial.

**2.** USOS COMPATIBLES.

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

- Comercial en planta baja.
- Espectáculos en planta baja.
- Garajes en planta baja y sótano.
- Almacenes en planta baja y sótano.
- Oficinas sin limitación.
- Hostelería sin limitación.
- Representativo sin limitación.
- Enseñanza sin limitación.
- Religioso sin limitación.
- Sanitario sin limitación.
- Deportivo sin limitación.
- Cultural sin limitación.

**3.** USOS Prohibidos.

Quedan prohibidos aquellos usos que requieran el acceso de vehículos mayores que furgonetas, salvo en situaciones de colindancia con la carretera o vías de más de 9,00 metros.

a) Usos agroindustriales de cualquier tipo.

Usos industriales de cualquier tipo, salvo los compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiental y estén admitidos por la Legislación vigente para estas zonas residenciales. A estos efectos se establecen los siguientes límites:

Superficie construida máxima: 200 m<sup>2</sup>

Nivel sonoro máximo: 30 dB.

Potencia máxima: 10 CV.

No producir vibraciones molestas, ni humos, polvo o malos olores.

Situación en planta baja.

Usos ganaderos de cualquier tipo, excepto las explotaciones definidas como domésticas según el anexo 1 del Decreto 200/97 del Gobierno de Aragón para uso exclusivo familiar, siempre que no causen molestias de ningún tipo o peligro higiénico sanitario para la vecindad, para lo cual deberán contar con informe favorable de los Servicios Veterinarios y ubicarse en locales preferiblemente exentos en planta baja, debidamente aislados y acondicionados para este uso.

### **ZONA DE ENSANCHE CONSOLIDADO: A3**

### **Art. 123.- DEFINICIÓN**

**1.** Comprende las áreas delimitadas como tales en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, que están constituidas por aquellos suelos pertenecientes a las zonas de expansión del núcleo urbano, consolidadas por edificación que se ha venido ajustando al Plan de Alineaciones existente y que han colmatado las manzanas resultantes, o parte de ellas, de tal forma que existen muy pocos terrenos edificables en las mismas.

**2.** La futura edificación se regirá por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos:

### **Art. 124.- LIMITACIONES DE PARCELA**

**1.** Se establece una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, con 6,00 metros de frente de parcela mínimo a vial público.

**2.** Se permite mancomunar el suelo y asignar usos privativos de superficies inferiores, completados con el resto de la superficie como zona común de la promoción.

### **Art. 125.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

**1.** Se admitirá un retranqueo de la edificación sobre la alineación de vial siempre que se garantice la resolución del encuentro con las medianerías colaterales de edificaciones existentes; no se admitirán soluciones de simple tratamiento de medianerías, debiéndose disponer cuerpos de edificación en estas colindancias.

En la Planta Baja se admitirá un retranqueo en idénticas condiciones que para la Zona A2.

**2.** Estas limitaciones de posición se podrán variar mediante Estudio de Detalle que justifique una mejor solución para el área en cuestión y su entorno.

**3.** La construcción de viviendas unifamiliares, en hilera o agrupadas, en número superior a dos unidades exigirá previo Estudio de Detalle, salvo que se otorgue la licencia simultáneamente para todas las viviendas de la parcela.

Será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle cuando se pretenda construir edificaciones en el interior de la parcela. En este caso la ordenación deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las separaciones entre edificios serán iguales o mayores a la altura del más alto, permitiéndose escalonamientos que cumplan esta condición para cada altura y se cumpla la relación de una vivienda cada 150 m<sup>2</sup> de parcela neta, además de las cuestiones relativas a luces rectas, y resto de Ordenanzas establecidas por este Plan General.

b) Ancho mínimo de fachada: 6 metros.

c) Si hubiere viales de acceso interiores serán de carácter privado tendrán un ancho mínimo de 7 metros.

d) Las edificaciones observarán retranqueos de 3 metros a linderos de parcela.

### **Art. 126.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

**1.** Ocupación del suelo: Máxima del 65%, tanto en planta baja como en alzadas.

**2.** Altura máxima: Se establece la de Planta Baja + 2 alzadas (incluida la posible entrecubierta) y 9,50 metros de altura, que se medirá sobre la cota natural del terreno en todas las fachadas de la edificación.

**3.** Edificabilidad máxima: 1,80 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo neto, siendo el máximo admitido para uso residencial, 1,30 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo neto.

**4.** Para aquellos solares no ocupados a la entrada en vigor de este Plan General o provenientes de demoliciones para sustitución de edificios que no cumplan con las dimensiones de parcela mínima previstos en el artículo 124, , será de aplicación lo dispuesto en el artículo 120 sobre limitaciones dimensionales y de aprovechamiento de la zona A2, salvo en lo relativo a la altura máxima y a la edificabilidad, para los cuales será vigente lo establecido en los apartados segundo y tercero de este artículo que limitan la altura máxima y la edificabilidad en esta Zona.

### **Art. 127.- CONDICIONES ÉSTETICAS ESPECÍFICAS**

Se establecen idénticas limitaciones que en la Zona A2.

Se admiten cubiertas planas y azoteas transitables.

Asimismo, se admite cualquier tipo de acabado de las fachadas, salvo aplacados vitrificados en proporción mayor a un 10% de la parte maciza de las mismas, así como cualquier tipo de carpintería.

### **Art. 128.- LIMITACIONES DE USO**

**1.** USO permitido

Se establece como uso dominante el Residencial.

**2.** USOS COMPATIBLES.

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

Comercial en planta baja.

Espectáculos en planta baja.

Garajes en planta baja y sótano.

Almacenes en planta baja y sótano.

Oficinas sin limitación.

Hostelería sin limitación.

Representativo sin limitación.

Enseñanza sin limitación.

Religioso sin limitación.

Sanitario sin limitación.

Deportivo sin limitación.

Cultural sin limitación.

### **3. USOS Prohibidos**

Quedan prohibidos aquellos usos que requieran el acceso de vehículos mayores que furgonetas, salvo en situaciones de colindancia con la carretera o vías de más de 9,00 metros.

a) Usos agroindustriales de cualquier tipo salvo los compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiental y estén admitidos por la Legislación vigente para estas zonas residenciales. A estos efectos se establecen los siguientes límites:

Superficie construida máxima: 400 m<sup>2</sup>

Nivel sonoro máximo: 30 dB.

Potencia máxima: 10 CV.

No producir vibraciones molestas, ni humos, polvo o malos olores.

Situación en planta baja.

b) Usos industriales de cualquier tipo, salvo los compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiental y estén admitidos por la Legislación vigente para estas zonas residenciales. A estos efectos se establecen los siguientes límites:

Superficie construida máxima: 200 m<sup>2</sup>

Nivel sonoro máximo: 30 dB.

Potencia máxima: 10 CV.

No producir vibraciones molestas, ni humos, polvo o malos olores.

Situación en planta baja.

Usos ganaderos de cualquier tipo, excepto las explotaciones definidas como domésticas según el anexo 1 del Decreto 200/97 del Gobierno de Aragón para uso exclusivo familiar, siempre que no causen molestias de ningún tipo o peligro higiénico sanitario para la vecindad, para lo cual deberán contar con informe favorable de los Servicios Veterinarios y ubicarse en locales preferiblemente exentos en planta baja, debidamente aislados y acondicionados para este uso.



**ZONA DE ENSANCHE RESIDENCIAL: A4****Art. 129.- DEFINICIÓN**

1. Comprende el área delimitada como tal en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, constituida por aquellos suelos que por su condición de menor consolidación requieren este tipo de ordenación, en baja densidad y poca altura.

2. La futura edificación se regirá por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos:

**Art. 130.- LIMITACIONES DE PARCELA**

1. Se establece una parcela mínima de 175 m<sup>2</sup> para la vivienda unifamiliar aislada o pareada y para el resto de usos admitidos. Las dimensiones de la parcela serán tales que permitirán cumplir las limitaciones de posición establecidas en el artículo 132 de estas Normas.

2. Para viviendas unifamiliares en fila o agrupadas en número mayor a dos unidades se establece la de 150 m<sup>2</sup>. La superficie suma de las parcelas individuales deberá complementarse con la que se destine, en su caso, a espacios mancomunados de modo que la superficie total sea igual o superior a 175 m<sup>2</sup> por cada vivienda.

**Art. 131.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

El retranqueo de la edificación a los linderos de parcela será de 3,00 metros como mínimo.

Este retranqueo a linderos no se aplicará en los siguientes casos:

En viviendas pareadas, en el linde correspondiente a la medianera común.

En viviendas agrupadas o en hilera, en los linderos entre viviendas agrupadas en la misma edificación. En este caso, se podrán construir edificaciones en el interior de la parcela, siempre que las distancias de edificios a linderos sean iguales o mayores a 3,00 metros.

Las separaciones entre los diferentes edificios que agrupen dos o más viviendas que se ubiquen en la misma parcela, tanto si se construyen en una fase o en fases diferentes, será como mínimo de 6,00 metros.

Cuando por haber edificaciones ya construidas en la manzana, deban resolverse las situaciones de medianería que pudieran existir; estas medianeras existentes se solucionarán con idéntico criterio al señalado para la Zona A3, artículo 125.1.

**Art. 132.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

1. Ocupación del suelo: Máxima del 60% en todas las plantas.

2. Altura máxima: Se establece la de Planta Baja + 1 Alzada (incluida la posible entrecubierta) y 6,50 metros de altura, que se medirán sobre la cota natural del terreno en todas las fachadas de la edificación.

3. Edificabilidad máxima: 1,20 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo neto, siendo el máximo admitido para uso residencial, 1,00 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo neto.

4. En caso de agrupación de dos o más viviendas en uno o varios edificios, el cumplimiento de las condiciones de ocupación y edificabilidad podrá hacerse para el conjunto del suelo de la actuación, en lugar de individualmente para cada parcela, pero el número de viviendas resultante será a razón de una por cada 175 m<sup>2</sup> de superficie neta de actuación. Las

agrupaciones de viviendas cumplirán las condiciones siguientes, además de las limitaciones de posición especificadas en el artículo anterior:

Precisará la tramitación de Estudio de Detalle, salvo que se solicite Licencia para todo el conjunto.

Se garantizará la mancomunidad de los suelos afectos al cumplimiento de estas Normas.

Cada agrupación de viviendas no podrá superar una longitud máxima de fachada de 35,00 metros.

**Art. 133.- CONDICIONES ÉSTETICAS ESPECÍFICAS**

Se establecen idénticas limitaciones que en la Zona A2.

Se admiten cubiertas planas y azoteas transitables.

Asimismo, se admite cualquier tipo de acabado de las fachadas, salvo aplacados vitrificados en proporción mayor a un 10% de la parte maciza de las mismas, así como cualquier tipo de carpintería.

**Art. 134.- LIMITACIONES DE USO****1. USO permitido**

Se establece como uso dominante el Residencial, siendo únicamente admisible en su variedad de Unifamiliar.

**2. USOS COMPATIBLES.**

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

Comercial	en planta baja.
Espectáculos	en planta baja.
Garajes	en planta baja y sótano.
Almacenes	en planta baja y sótano.
Oficinas	sin limitación.
Hostelería	sin limitación.
Representativo	sin limitación.
Enseñanza	sin limitación.
Religioso	sin limitación.
Sanitario	sin limitación.
Deportivo	sin limitación.
Cultural	sin limitación.

**3. USOS Prohibidos**

Quedan prohibidos aquellos usos que requieran el acceso de vehículos mayores que furgonetas, salvo en situaciones de colindancia con la carretera o vías de más de 9,00 metros.

Usos agroindustriales de cualquier tipo.

- a) Usos industriales, salvo los compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiental y estén admitidos por la Legislación vigente para estas zonas residenciales. A estos efectos se establecen los siguientes límites:

Superficie construida máxima: 100 m<sup>2</sup>

Nivel sonoro máximo: 30 dB.

Potencia máxima: 10 CV.

No producir vibraciones molestas, ni humos, polvo o malos olores.

Situación en planta baja.

Usos ganaderos de cualquier tipo, excepto las explotaciones definidas como domésticas según el anexo 1 del Decreto 200/97 del Gobierno de Aragón para uso exclusivo familiar, siempre que no causen molestias de ningún tipo o peligro higiénico sanitario para la vecindad, para lo cual deberán contar con informe favorable de los Servicios Veterinarios y ubicarse en locales preferiblemente exentos en planta baja, debidamente aislados y acondicionados para este uso.

### APÉNDICE

CUADRO RESUMEN DE LIMITACIONES EN LAS ZONAS DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL

ZONA	A1	A2	A3	A4
<b>Parcela Mínima:</b>				
Superficie:	--	120 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
Fachada:	--	6 m (2)	6 m	--
Retranqueos:	NO	NO (3)	SI (5)	3 m (7)
Fondo máximo:	20 m	20 m	NO	NO
Fondo mínimo:	10 m	7,5 m	NO	NO
Ocupación:	75% (1)	70% (4)	65%	60%
<b>Altura Máxima:</b>				
Nº Plantas:	B+2	B+2	B+2	B+1
Dimensión :	11,5 m	10,5 m	9,5 m	6,5 m
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) s/neto	--	--	1,80 (6)	1,20 (8)
Uso Dominante:	Residencial	Residencial	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar

Notas: Ver (1) Art. 114.3

(2) Art. 118

(3) Art. 119

(4) Art. 120

(5) Art. 125

(6) Art. 126.3

(7) Art. 131

(8) Art. 132.3

**ZONA AGROINDUSTRIAL: AG****Art. 135.- DEFINICIÓN.**

Comprende las áreas delimitadas como tales en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, que están constituidas por aquellos suelos pertenecientes a las zonas alejadas del Suelo Urbano residencial, consolidadas por edificación de tipo agroindustrial que han colmatado las parcelas existentes, de tal forma que existen muy pocos terrenos edificables en las mismas.

La futura edificación se registrará por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos:

**Art. 136.- LIMITACIONES DE PARCELA**

Se establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, con 15,00 metros de frente de parcela mínimo a vial público.

**Art. 137.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

1. Como criterio general no se exige un retranqueo de la edificación a vial o linderos.
2. Estas limitaciones de posición se podrán variar mediante Estudio de Detalle que justifique una mejor solución para el área en cuestión y su entorno.
3. La construcción de naves nido, exigirá previo Estudio de Detalle, salvo que se otorgue la licencia simultáneamente para todas las construcciones.

**Art. 138.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

1. Ocupación del suelo: Máxima del 80%, tanto en planta baja como en alzadas.
2. Altura máxima: Una planta en naves, dos plantas en oficinas, con un límite de 10,00 metros, salvo elementos especiales (silos, chimeneas, etc.) para su funcionamiento.
3. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo neto.

**Art. 139.- CONDICIONES ÉSTETICAS ESPECÍFICAS**

1. Los volúmenes de las edificaciones deberán ser sencillos, preferiblemente con cubiertas a dos, tres ó cuatro aguas. Se procurará evitar la monotonía estética mediante un adecuado tratamiento en la composición de sus volúmenes, cubiertas y fachadas y en la disposición de huecos.
2. Se admiten cubiertas planas e inclinadas en torno al 10%, siempre que se asegure la correcta evacuación de aguas pluviales, siendo preferibles las cubiertas inclinadas con pendientes entre el 28% y el 35%.
3. Se podrá utilizar como material de cubrición cualquiera de los siguientes:

Tejas curvas o planas en tono rojizo, crema rojizo o terroso, prohibiéndose expresamente las de teja negra y pizarra.

Chapa metálica de acero o aluminio prelacada, prohibiéndose expresamente las chapas de acero galvanizadas, aluminio en color natural y el fibrocemento.

Materiales asfálticos o sintéticos propios de las cubiertas planas, siempre que queden ocultos a la vista por petos o soluciones similares.

4. En fachadas se podrán utilizar los acabados siguientes:

Revocos en tonos ocres o térreos naturales.

Encalados o revocos en color blanco.

Bloque de hormigón de caravista en tonos ocres o térreos naturales.

Ladrillo liso rojo a ocres claros.

Hormigón caravista.

Vidrio y muros cortina, siempre que estén integrados de manera coherente en la edificación y se adapten al entorno.

Carpinterías pintadas o lacadas en tonos mates.

Las medianeras y fachadas secundarias siempre deberán ser tratadas con idénticos materiales que las fachadas principales.

**Art. 140.- LIMITACIONES DE USO DE LA ZONA AGROINDUSTRIAL**

Se establece como uso dominante el agroindustrial, entendiéndose por tal el que está directamente relacionado con la agricultura.

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

Residencial solamente vivienda unifamiliar con destino a guarda, o vivienda propia del titular de la industria o almacén. La superficie máxima construida para vivienda no excederá de 130 m<sup>2</sup>.

Comercial sin limitaciones.

Oficinas ..... Correspondientes a las propias industrias.

Equipamientos ..... Guardando relación justificada con el uso dominante.

Servicios ..... Guardando relación justificada con el uso dominante.

**Art. 141.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACIÓN**

Se consideran fuera de ordenación los edificios erigidos antes de la aprobación definitiva de este Plan que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación.

No se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación los que existan antes de la aprobación definitiva del Plan y no estén incluidos en alguna de las circunstancias anteriormente descritas, aun cuando las condiciones de la edificación preexistente resulten disconformes con las propuestas en estas Ordenanzas.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, relacionadas con los usos permitidos por estas Normas; de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentos de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones previstas.

No obstante, por encima de las determinaciones de este Plan General se estará a lo que determine el Art. 70 de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

**ZONA INDUSTRIAL: I****Art. 142.- DEFINICIÓN**

**1.** Comprende el área delimitada como tal en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Ordenación del Suelo Urbano, constituida por aquellos suelos incluidos en el Polígono Industrial "Río Gállego".

**2.** La futura edificación se regirá por las limitaciones que se señalan en los siguientes artículos, y en todo caso, por las determinaciones específicas establecidas en las Ordenanzas del Plan Parcial definitivamente aprobado de este ámbito.

**Art. 143.- LIMITACIONES DE PARCELA**

Se establece una parcela mínima específica por cada zona por las Ordenanzas del Plan Parcial de directa aplicación según los tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

**Art. 144.- LIMITACIONES DE POSICIÓN**

**1.** Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

**2.** Serán de aplicación directa y obligatoria en las zonas y tipos de ordenación las limitaciones de posición entre edificios, parcelas y viales, las líneas de fachada, los retranqueos y la separación entre edificios establecidas en las Ordenanzas del citado Plan Parcial.

**Art. 145.- LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO**

**1.** Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen las siguientes especialidades:

El arranque de cualquier vuelo será como mínimo a partir de 4,50 metros sobre la rasante considerada para la medición de la altura máxima, pudiendo únicamente realizarse sobre espacios privados de la parcela.

No se consideran incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación, los siguientes elementos:

Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio interior encerrado por ellos no se destine a uso alguno ni rebasen un plano inclinado del 35 % trazado por el borde del alero.

Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 metros como máximo.

Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3,00 metros.

Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., con un máximo de 3,00 metros y sin que excedan de un plano inclinado a 45 grados trazado por el borde del alero.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con un máximo de 3,50 metros.

Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las Ordenanzas Municipales, Normas en vigor o de usos de buena práctica constructiva.

**2.** Los elementos antedichos podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en las Ordenanzas del Plan Parcial, sin perjuicio de su cómputo a efectos de limitaciones de edificabilidad.

**3.** La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada. Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 metros la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que dicho exceso no se produzca, midiéndose la altura en el punto medio de cada tramo, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3,00 metros, o a la altura de una planta alzada.

**4.** En los edificios aislados o agrupados, y en los tipos de ordenación en que las líneas de fachada deben retranquearse de las alineaciones de vial, la referencia para la medición de la altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

**Art. 146.- DIVISIÓN EN ZONAS**

**1.** La zona industrial comprende los terrenos del Plan Parcial destinados a un uso dominante Industrial.

Esta Zona se clasifica según las Ordenanzas del citado Plan Parcial en dos categorías diferentes:

Industrial de desarrollo inmediato.

Zona de Reserva Industrial.

**2.** La situación de estas Zonas es la que se señala en los Planos de Zonificación.

**3.** Esta división en subzonas se realiza sobre la base de las diferentes limitaciones que se determinan para las distintas parcelas, según la ordenación que se ha previsto para las mismas.

**4.** Se establece un régimen urbanístico con carácter general para las diferentes categorías, el cual será aplicación salvo que se contradiga con las condiciones específicas del Plan Parcial de las parcelas, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

**Art. 147.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE LA ZONA DE DESARROLLO INMEDIATO**

**1.** La separación entre edificios será igual a dos tercios (2/3) de la altura del más alto.

**2.** Se establecen las siguientes limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:

Vuelos: 1,50 metros. (no podrán reducir la separación entre edificios)

Marquesinas: 2,00 metros.

Aleros: 0,50 metros.

**3.** La ocupación máxima será del 80%, salvo que la superficie resultante de la aplicación de los retranqueos sea menor en cuyo caso será de aplicación esta última.

## **Art. 148.- REGIMEN URBANÍSTICO DE LA ZONA DE RESERVA INDUSTRIAL**

1. Se contemplan dos supuestos de ordenación para esta zona:

Necesidad de una parcelación para distribución de la misma entre distintos emplazamientos industriales.

Emplazamiento de una única empresa en la parcela, sin necesidad de parcelación.

2. En el caso de necesidad de una parcelación para distribución de la misma entre distintos emplazamientos industriales, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas resultantes. Esta ordenación estará a las siguientes prescripciones:

Limitaciones de volumen: Edificios aislados o entre medianeras.

Limitaciones de parcela: Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Limitaciones de posición:

Retranqueo a alineaciones de vial de nueva creación: 3,00 metros.

Retranqueo a alineaciones de viales existentes: 3,00 metros.

Retranqueo linderos con parcelas: 3,00 metros.

Separación entre edificios: Igual a dos tercios (2/3) de la altura del más alto.

Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:

Vuelos: 1,50 metros. (No podrán reducir la separación entre edificios).

Marquesinas: 2,00 metros.

Aleros: 0,50 metros.

Ocupación máxima de cada parcela resultante: La menor resultante de considerar una ocupación del 80% y la establecida por la aplicación de retranqueos.

Se permite la agrupación de edificios industriales entre medianeras con las siguientes condiciones:

Las distancias a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se hará para el conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

La ordenación de la edificación y del acceso, estacionamiento, carga y descarga de vehículos etc., se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que se solicite licencia para toda la edificación.

3. En caso de emplazamiento de una única empresa en la parcela, sin necesidad de parcelación, la edificación sobre parcela única se atenderá a las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:

Serán aplicables las definidas para el caso anterior.

## **TITULO IX: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE**

### **CAPITULO I. REGIMEN GENERAL, DESARROLLO Y EJECUCION**

#### **Art. 149.- DEFINICIONES Y REGIMEN GENERAL**

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que este Plan General declare como tal por no reunir los requisitos legales establecidos para clasificarse como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

2. Dentro estos suelos, tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos de urbanización prioritaria previstos por este Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, por considerarse necesaria su transformación e incorporación a la ciudad, a través de su urbanización.

Los sectores que forman el Suelo Urbanizable Delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación, calificación y regulación, y en el Anexo adjunto a estas Normas, donde se establecen todas las determinaciones necesarias para su desarrollo.

3. Todo el Suelo Urbanizable restante tendrá la consideración de Suelo Urbanizable No Delimitado.

4. El régimen aplicable para el Suelo Urbanizable es el establecido en los artículos 26 a 31 y concordantes de la Ley Urbanística de Aragón y su Normativa de desarrollo, completado por lo dispuesto en estas Normas.

#### **Art. 150.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

1. Su desarrollo se efectuará mediante Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en los artículos 44 a 53 de la Ley Urbanística de Aragón y en los artículos 67 a 104 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, completado por lo dispuesto en estas Normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados como Urbanizables Delimitados están obligados a presentar a trámite los proyectos de Planes Parciales de sus sectores en el plazo fijado en la ficha correspondiente a cada sector del Anexo adjunto a estas Normas. En los Planes Parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del Suelo Urbanizable, desarrollando el Plan General en el Suelo Urbanizable teniendo en cuenta, en su caso, las prioridades establecidas en el mismo. En el Suelo Urbanizable Delimitado, los Planes Parciales desarrollaran las determinaciones del Plan General en el correspondiente sector mediante su ordenación detallada y completa. En el Suelo Urbanizable No Delimitado, los Planes Parciales delimitarán el sector o sectores de acuerdo a los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 38 de la Ley Urbanística de Aragón y realizarán su ordenación detallada y completa.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la Legislación Urbanística y estas Normas.

## **CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

### **Art. 151.- REGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO**

**1.** En el Suelo Urbanizable Delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, se aplicará el régimen del suelo establecido en el artículo 30.2 de la Ley Urbanística de Aragón, de tal manera que solo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el Plan y que, en todo caso, deberá cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

**2.** La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### **Art. 152.- DELIMITACION DE SECTORES. AJUSTE DE LÍMITES**

**1.** El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial en el Suelo Urbanizable Delimitado.

**2.** Los límites de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado son los representados en los Planos de Calificación y Regulación del Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los Planes Parciales, en los casos siguientes:

Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.

Adaptación de situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a alineaciones vigentes, a las áreas edificadas del Suelo Urbano, a la existencia de arbolado u otros elementos de interés, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas.

El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados al ámbito de actuación urbanística.

**3.** La adaptación de los límites de un sector, en razón de estas causas, no podrá suponer la variación en más o menos de un 5 % con respecto de las delimitadas en los Planos de Clasificación, ni distorsiones en la forma básica de las líneas de delimitación. Además estas concreciones o reajustes no podrán suponer la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

### **Art. 153.- APROVECHAMIENTO MEDIO**

**1.** El aprovechamiento medio de un sector del Suelo Urbanizable es el resultado de dividir por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible que es susceptible de apropiación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintas mediante los coeficientes establecidos por estas Normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él, en su caso, para su obtención.

**2.** Se define como aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el Plan General la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el Plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, e incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esta clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes Normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

**3.** El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de Suelo Urbanizable Delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable. Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

**4.** El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de detracer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios, corresponderá a la Administración.

### **Art. 154.- CONDICIONES DE LOS SECTORES**

**1.** El Plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del Suelo Urbanizable Delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de los sectores.

**2.** La cuantificación de la edificación posible en cada uso y de los sistemas generales exteriores que pueden asignarse a cada sector se establece en los correspondientes cuadros de este Plan General.

**3.** Los Planes Parciales podrán reservar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiéndose en estos instrumentos de desarrollo determinarse qué cuantía de dicha reserva se dedica a cada una de las situaciones específicas de viviendas protegidas.

### **Art. 155.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**1.** En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la ordenación respecto al Suelo Urbano y Urbanizable, considerándose como unidad la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos y exigencias globales de la ciudad.

**2.** Se cuidará, análogamente, las condiciones de borde con el Suelo No Urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, previendo la futura conexión de las dos clases de suelo.

#### **Art. 156.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

**1.** Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los Planes Parciales deberán de cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón.

**2.** Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad. Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

**3.** Los Planes Parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros, y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

#### **Art. 157.- ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS**

**1.** Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

**2.** En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad de las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

**3.** Las actividades no residenciales se relacionarán, siempre que ello sea posible y salvo justificación adecuada en el planeamiento de desarrollo, con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del Plan General, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que se comunican con el centro de la ciudad.

**4.** La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

**5.** La modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes Parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses. Salvo en lo referente a los plazos establecidos la tramitación de la modificación seguirá el procedimiento general establecido.

#### **Art. 158.- ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO**

**1.** El Plan Parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

**2.** El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los Proyectos de Urbanización.

#### **Art. 159.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**1.** En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano consolidado. En el caso de que, justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no se correspondan a ninguna de las del Plan General, se les dará al menos el mismo nivel de definición.

**2.** La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la anchura viaria y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

**3.** Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de Suelo Urbano consolidado, la edificación ordenada por el Plan Parcial respetará las condiciones establecidas en el Plan General para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

#### **Art. 160.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

**1.** El Plan Parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la Normativa aplicable.

**2.** En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

#### **Art. 161.- MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVAS DE DOTACIONES**

Los Planes Parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en el Decreto 50/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

#### **Art. 162.- DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA LOS PLANES PARCIALES**

**1.** De conformidad con el artículo 48 de la Ley Urbanística de Aragón, las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

Planos de información.

Planos de ordenación y proyecto.

Catálogos, en su caso.

Normas Urbanísticas.

Plan de Etapas.

Estudio Económico-Financiero, comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

**2.** El contenido de los anteriores documentos se atenderá a lo dispuesto en los artículos 88 a 95 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**Art. 163.- MEMORIA DE LOS PLANES PARCIALES**

1. Además de los requisitos establecidos en el artículo 89 del Decreto 52/2002, la memoria del Plan Parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

Los usos de los terrenos, las edificaciones y la infraestructura existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de las servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

Superficie total del sector ordenado por el Plan Parcial.

Superficie de los sistemas generales que el Plan General incluye o adscribe al sector.

Superficie del viario público ordenado por el Plan Parcial, cotejada con el mínimo exigido por el Plan General.

Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el Plan Parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el Reglamento de Planeamiento y de Plan General.

Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el Reglamento de Planeamiento.

Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

En caso de Plan Parcial de iniciativa privada ,superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionado según módulos y el resto.

Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas y otras unidades a las que se refiera la ordenación.

Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

Índice global de edificabilidad sobre superficie edificable destinada a usos lucrativos, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiere la ordenación.

Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios, excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas.

Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos Normativos.

**Art. 164.- NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES**

1. Además de los requisitos establecidos en el artículo 93 del Decreto 52/2002, el Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de

equipamiento. Las Ordenanzas seguirán el modelo de las Normas de zona del Plan General, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste.

2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a Estudios de Detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

**Art. 165.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LOS PLANES PARCIALES**

1. El Plan Parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese además de los requisitos establecidos en el artículo 95 del Decreto 52/2002 el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2. La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todas aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del Plan Parcial, gestión, Estudios de Detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4. Cuando, con ocasión de la ejecución del Plan Parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el Plan General, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir Organismos o Entidades Públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

5. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, en relación con la etapa en que se haya de realizar.

**Art. 166.- PLANOS DE INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el Plan General, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles.

**Art. 167.- PLANOS DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del Plan Parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 91 del Decreto 52/2002:

Plano de zonificación.

Plano de la trama viaria.

Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos.



Plano de esquema de las redes de servicios.

Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.

Plano de delimitación de unidades de ejecución.

Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

### **Art. 168.- PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR**

**1.** Además de los documentos reseñados en el artículo anterior, los Planes Parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener, un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el Plan, y, en su caso, en qué porcentaje.

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al Plan Parcial.

Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y de los servicios.

Compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden los extremos siguientes:

Plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el plan de etapas del Plan Parcial.

Implantación, en su caso, de las obras de servicios y dotaciones.

Cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento.

Construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión de estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido.

Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 % del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá de consignarse en forma de cantidad concreta.

Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con los que cuente el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

**2.** El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

### **Art. 169.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

**1.** El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa municipal será el establecido en los artículos 50 de la Ley Urbanística de Aragón y 97-98 del Decreto 50/2002 de 19 de febrero.

**2.** El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa privada será el establecido en los artículos 53 de la Ley Urbanística de Aragón y 100-104 del Decreto 50/2002 de 19 de febrero.

**3.** Se entenderá que son de iniciativa privada las propuestas de planeamiento formuladas por particulares y por otras Administraciones diferentes al propio Ayuntamiento de San Mateo, y por cualquier otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.

### **Art. 170.- PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE**

**1.** En el Suelo Urbanizable, se caracterizan bajo la sigla (PR) ámbitos ordenados por Planes Parciales de desarrollo de Planes Generales anteriores al presente Plan General que no han completado su ejecución, siendo el único caso el del Plan Parcial definitivamente aprobado del Saso.

**2.** En el Anejo de estas Normas se detallan las determinaciones de este Plan Parcial, que mantendrá su vigencia, junto con las modificaciones y los desarrollos de que sea objeto y con sujeción a las prescripciones de planeamiento y gestión que en cada caso se establecen.

CAMBIAR EN PLANIMETRIA A "SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO RECOGIDO"

## **CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

### **Art. 171.- REGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO**

**1.** El régimen de esta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial será el establecido para el Suelo No Urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la misma Ley.

**2.** Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas Normas para ellos en Suelo No Urbanizable, con las siguientes particularidades:

Los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrán desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, excepto cuando corresponda a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes Normas.

### **Art. 172.- CONDICIONES PARA LA RELIMITACIÓN DE SECTORES**

**1.** Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como Urbanizable No Delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco de los artículos 16.2 de la Ley Estatal 6/1998, y 51.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

**2.** A tal fin, cualquier persona podrá ejercer el derecho de consulta previsto en dichos preceptos. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular Planes Parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

**3.** La delimitación de sectores en el Suelo Urbanizable No Delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Con este objetivo, habrá de acreditarse que su escala es la adecuada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de la actuación consecuyente, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía local de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

En el procedimiento de delimitación de un sector deberá acreditarse la adecuación del ámbito que se proponga para la formulación futura del Plan Parcial.

**4.** Los límites de los sectores se determinarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.

Se prohíbe en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

**5.** El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el Plan Parcial, con arreglo a lo establecido para el Suelo Urbanizable Delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten del mismo, como el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Así mismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

**6.** El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de distraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

**7.** Las condiciones específicas de ordenación de las distintas piezas de Suelo Urbanizable No Delimitado, se establecen en los anejos de este Plan General.

**8.** Los módulos mínimos de reserva de dotaciones serán los mismos que los establecidos para el Suelo Urbanizable Delimitado.

**9.** La ordenación de cada sector del Suelo Urbanizable No Delimitado habrá de respetar los límites máximos siguientes:

8.500 metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea.

75 viviendas por hectárea.

### **Art. 173.- CONDICIONES DE DESARROLLO.**

**1.** Los Planes Parciales que desarrollen sectores delimitados en el Suelo Urbanizable No Delimitado por el Plan General se atenderán a las mismas condiciones de ordenación señaladas para el desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado.

**2.** Los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los Planes que desarrollen Suelo Urbanizable Delimitado por el Plan General.

**3.** Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos, además de los requisitos generales vistos en el Suelo Urbanizable Delimitado, los siguientes:

Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el Plan General.

Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

## **TITULO X: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPITULO I.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Art. 174.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

**1.** Tendrán la condición de Suelo No Urbanizable los terrenos, así clasificados por el Plan General por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, 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, o por ser necesaria su protección atendiendo a sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

**2.** Dentro estos suelos, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial:

Los terrenos 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.

Los suelos que presenten un valor singular que exija una especial protección en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, productivos o culturales.

En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Los terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico.

**3.** Todo el Suelo No Urbanizable restante tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico.

**Art. 175.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

**1.** Estos suelos se someten a medidas especiales de protección que implican por una parte restricción de sus posibilidades de utilización en relación con el régimen general por razón de sus especiales características y de su utilización actual o potencial; y, por otra parte, potenciación de dichas características, cuando éstas representan valores o recursos agrícolas, ecológicos y paisajísticos o ambientales.

**2.** En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal de estos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial, se ha dividido en diferentes categorías de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

**A.-** Ecosistemas naturales (Criterios ecológicos, paisajísticos, de patrimonio natural y por riesgos naturales).

Se han ordenado las siguientes zonas:

**A1:** Espacios Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria y ZEPAS).

**A2:** Protección geomorfológica: dolinas.

**A3:** Cauces fluviales, barrancos y zonas inundables.

**B.-** Sistemas productivos agrarios (Criterios agrícolas y forestales).

Se han ordenado las siguientes zonas:

**B1:** Montes consorciados de utilidad pública.

**B2:** Huertas Tradicionales y cultivos de regadío.

**C.-** Protecciones sectoriales y complementarias (Criterios en aplicación de la Legislación sectorial)

Se han ordenado las siguientes zonas:

**C1:** Carreteras.

**C2:** Acequias.

**C3:** Líneas eléctricas de Alta Tensión.

**C4:** Vías Pecuarias.

**C5:** Depósitos de abastecimiento y plantas depuradoras.

**D.-** Patrimonio Cultural (Criterios arqueológicos y de patrimonio cultural).

**D1:** Bienes de Interés Cultural (BIC) y otros entornos de valor cultural.

**D2:** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

**3.** La delimitación de las distintas categorías se refleja en los planos de Clasificación del Suelo.

**Art. 176.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

Es el que se sujeta por el Plan a medidas de protección menores, por lo que su utilización incluye, además de explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias, las de carácter extractivo, las industrias peligrosas dispersas, con las debidas limitaciones y, en general, las construcciones e instalaciones previstas en los artículos 23 y 24 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

**Art. 177.- RÉGIMEN GENERAL**

**1.** Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, establezcan las presentes Normas y la Legislación que en cada caso resulte aplicable.

**2.** En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en estas Normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la Legislación agraria o de las determinaciones Normativas de este Plan, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores.

**CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES****SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS****Art. 178.- PARCELACIONES RÚSTICAS**

**1.** En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

**2.** La división o segregación de una finca rústica requerirá la declaración previa municipal de la inexistencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo, según lo dispuesto en el artículo 26 de las presentes Normas, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la parcela de 4.000 m<sup>2</sup> en regadío y 20.000 m<sup>2</sup> en secano.

**3.** No obstante, se permitirá la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima en los siguientes supuestos:

Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Si la segregación en secano se solicita para establecer un uso que las Normas consideren compatible con el uso dominante, y la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

**4.** En la solicitud de declaración previa municipal de la inexistencia de licencia se harán constar los objetivos de la parcelación y se acompañarán un plano de emplazamiento, determinación de la extensión superficial de la finca y su carácter de secano o regadío, certificación catastral de titularidad y plano parcelario catastral actualizado.

**5.** La división, segregación o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la nueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o regadío.

**Art. 179.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

Las edificaciones permitidas por las presentes Normas deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup>, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación, salvo que se establezca otra superficie mayor en la Norma específica de la zona.

**Art. 180.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

1. Para la autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, se exigirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

2. Los accesos desde carreteras y caminos vecinales cumplirán las Normas y Reglamentos derivadas de los órganos competentes respectivos (M.O.P.U., Diputación General y Provincial, etc.).

**SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN****Art. 181.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL ARBOLADO**

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En concreto se prohíben las paredes medianeras aparentes, las cubiertas de teja o fibrocemento negros y los cerramientos de obra que limiten excesivamente el campo visual, debiendo ser transparentes con altura máxima del zócalo de fábrica de 50 cm.

2. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en los suelos de protección de ecosistemas naturales (E1). No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002: B.O.A. nº 39 de 3 de abril de 2002).

3. Las Normas protegen el arbolado sometiendo a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de diámetro superior a 20 cm, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en Ordenanzas, o resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido.

Se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Tanto unos como otros figuran en el Catálogo. Cualquier intervención sobre las masas arbóreas y ejemplares aislados incluidos en el Catálogo quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

**Art. 182.- USOS NO AUTORIZADOS LEGALMENTE**

1. Los usos y edificaciones preexistentes no autorizados legalmente, podrán regularizar su situación cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas.

2. En caso contrario, y cuando se hubieren cumplido los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidas en la Ley Urbanística de Aragón, quedarán calificados como fuera de ordenación, y en consecuencia no podrán llevarse a cabo obras de reforma,

ampliación o consolidación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la Ley y al Planeamiento, pudieran establecerse, incluso la restauración territorial.

**Art. 183.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS**

1. Con independencia de las fajas de suelo que se declaren protegidas, y de las restantes limitaciones que se establezcan, en la zona de policía de aguas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Ebro, autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la Normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces.

De acuerdo con la Legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5,00 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la Normativa que lo complementa o sustituya.

4. La autorización del Organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las Normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

**Art. 184.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS**

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios de dominio público por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. Los terrenos que, conforme a su Normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial de protección sectorial (E3), y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3. Únicamente podrán ser destinadas a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a los movimientos de ganados y otros usos rurales.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias. En particular, se incluyen:

Las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

El paseo, el senderismo, el pedestrista, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas Normas.

**4.** Además de la Normativa Urbanística, vendrán reguladas por su Legislación específica, actualmente, la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

**5.** En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

**6.** De acuerdo con la Legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias, que se clasifican y presentan las siguientes anchuras mínimas:

Cañadas reales: anchura 75,22 metros.

Cordeles: anchura 37,61 metros

Veredas: anchura 20,89 metros

Coladas: anchura 10,00 metros

**7.** Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres, sin perjuicio de su posible adquisición por parte del Ayuntamiento cuando linden con terrenos municipales.

Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

**8.** Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del título primero de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

### **Art. 185.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

**1.** Las actividades industriales que, previa declaración de utilidad pública o interés social, deban de emplazarse en Suelo No Urbanizable Genérico, están sometidas a limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del Medio Ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de

incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

**2.** Sin perjuicio de lo que se establezca en los Reglamentos y en las Ordenanzas Especiales que regulan estas actividades, se establece para las mismas, como limitación de carácter general, una distancia de 25,00 metros a los linderos de la parcela y la plantación de arbolado en el 20% de su superficie, dispuesto en su perímetro.

**3.** Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, o estén incluidas en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo al Decreto 833/75, de 6 de febrero, guardarán una distancia a los linderos de la parcela de 50,00 metros, y destinarán el 20% de su superficie a la plantación de arbolado, pudiendo ser obligadas por el Ayuntamiento a constituir pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el Medio Ambiente y las fincas circundantes.

**4.** Las actividades industriales a instalar en Suelo No Urbanizable que generen un vertido de aguas residuales deberán solicitar la correspondiente autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

**5.** Las actividades o establecimientos que superen los umbrales establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, estarán obligadas a presentar la información prevista en los artículos 6, 7, 9, 10, y 11 del citado Real Decreto ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

### **Art. 186.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

**1.** Mediante Planes Especiales podrán determinarse las áreas del Término Municipal en las que se autorizan actividades extractivas, con exclusión de las restantes.

**2.** Hasta la formulación de los citados Planes, la delimitación de cada área extractiva se efectuará con la preceptiva licencia para dicho uso, que se tramitará a partir de la obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente y se condicionará a la aprobación y ejecución de un Plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos del Real Decreto 2.994/1982, de 15 de octubre.

**3.** Con independencia de las competencias que correspondan a otras Administraciones Públicas, corresponden al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del Medio Ambiente y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originarias, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la respectiva licencia.

### **Art. 187.- PROTECCIÓN RESPECTO A VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS**

**1.** Mediante Planes Especiales acordes con lo establecido por la ley 10/1998, de 21 de Abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor, podrán determinarse las áreas del Término Municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de residuos sólidos.

**2.** Hasta la formulación de los citados Planes, la localización de estas actividades, cuya licencia se tramitará con arreglo al artículo 25 de la Ley 5/1999 urbanística de Aragón, se efectuará sobre suelos que no tengan la consideración de protegidos, y de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, y demás disposiciones aplicables.

**3.** Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmatada la capacidad receptora del vertedero.

**4.** Se incluyen en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

#### **Art. 188.- PROTECCIÓN RESPECTO A LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

**1.** Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., y generar demandas dotacionales.

**2.** Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, Urbano o Urbanizable.

#### **Art. 189.- CONDICIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

**1.** Que la parcela tenga como mínimo una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 20.000 m<sup>2</sup> en secano.

**2.** Que la distancia mínima entre edificaciones residenciales sea de 150 metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas.

Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

#### **Art. 190.- PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS**

**1.** Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas en las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas por Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Las explotaciones porcinas deberán cumplir, además las normas básicas de ordenación establecidas en el Real Decreto 324/2000, de 3 de Marzo.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el Capítulo VI en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

**2.** Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los Suelos Urbanos y Urbanizables delimitados y no delimitados y el punto más próximo de la parcela vinculada a la explotación ganadera.

**3.** Se deberá disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación para la reducción del impacto paisajístico. Además se tendrá en cuenta la dirección de los vientos dominantes y, en caso necesario, se dejará crecer al menos hasta 3,00 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que aisle la actividad ganadera de su entorno.

#### **Art. 191.- ANÁLISIS DEL IMPACTO AMBIENTAL**

**1.** Se define como un documento técnico, que se incorporará como Anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables Especiales de las categorías de ecosistemas naturales (A) y productivos agrarios (B), debiendo elaborarlo al menos en los siguientes proyectos:

Cualquier ocupación del Suelo No Urbanizable Especial catalogado como ecosistemas naturales (A) o sistemas productivos agrarios (B) salvo el de cultivos en secano que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable Especial secano de protección de sistemas productivos agrarios en cultivos en secano superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m<sup>2</sup>).

Cualquier movimiento de tierras superior a treinta mil metros cúbicos (30.000 m<sup>3</sup>).

Cualquier obra lineal de longitud superior a mil metros (1 Km).

**2.** El contenido del Análisis del impacto ambiental deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico. Consistiendo este trámite reducido en lo siguiente:

El estudio tendría las siguientes características:

Descripción del proyecto y sus acciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.

Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas y de los sistemas productivos agrarios.

Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socioeconómicas de la actuación propuesta.

Documentación fotográfica del entorno.

Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.

Análisis de impacto visual.

b) No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor al cumplimiento de cuantas condiciones se impongan en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales..

**Art. 192.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

En todo caso, se deberá realizar Evaluación de Impacto Ambiental en los supuestos previstos en Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo, así como el Reglamento para su ejecución (Real Decreto Legislativo 1131/1988 de 30 de septiembre), además del resto de los supuestos contemplados en aplicación de otras Legislaciones sectoriales.

**CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO****Art. 193.- DEFINICIÓN**

Constituye el Suelo No Urbanizable Genérico los terrenos que son objeto de protección por sus especiales características ambientales, agrícolas y paisajísticas, pero en grado menor que los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial y en consecuencia le es aplicable el régimen general de usos establecido en el presente Capítulo.

**Art. 194.- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

Se permiten todos los usos contemplados en las condiciones generales establecidas en este Capítulo, con sus correspondientes limitaciones, y se prohíben los no incluidos en dichas Normas.

**SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****Art. 195.- LIMITACIONES DE USO**

A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos, y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos por las Normas se clasifican en:

Usos vinculados a explotaciones agrarias y en general de recursos naturales o relacionadas con la protección del Medio Ambiente. Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Usos de interés público que deban emplazarse en medio rural. Comprende:

Los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural.

Los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos etc., que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una incidencia negativa en el medio.

Los usos de carácter dotacional y de infraestructuras y servicios urbanos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Uso de vivienda unifamiliar.

**Art. 196.- USOS DE CULTIVO VINCULADOS A LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS**

**1.** Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

Cultivo agrícola de regadío.

Cultivo agrícola de secano.

Praderas y pastizales.

Plantaciones forestales.

**2.** Este uso no incluye la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación y acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales, que estarán exentos de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

**3.** Requerirán por el contrario licencia urbanística, que sólo podrá concederse de conformidad con las determinaciones de las Normas para cada tipo de suelo, la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados.

**Art. 197.- EXPLOTACIONES AGRARIAS**

**1.** Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos; las instalaciones agropecuarias, actividades ganaderas, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma. Para determinar los bienes que pertenecen a la explotación, es irrelevante el régimen de tenencia.

**2.** A los efectos de estas Normas, no se consideran actividades ganaderas los núcleos zoológicos ni los establecimientos para la práctica de equitación o cualesquiera otros con fines recreativos.

**3.** En las explotaciones agrarias podrá autorizarse la edificación de dependencias afectas a la explotación con las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

**Art. 198.- CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS**

**1.** Están sujetos a licencia urbanística los usos y obras de las dependencias de la explotación, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.

**2.** Se consideran asimismo, dependencias agrarias, las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

**3.** En estos supuestos las Normas exigen que, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, se acredite la condición de agricultor profesional, y se determine de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

**4.** Se considerará como profesional de la agricultura a la persona física que se dedique de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva y directa de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación

agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

**5.** Tendrán también la consideración de profesionales de la agricultura para el desarrollo de los fines que les son propios, el Ministerio de Agricultura y sus Organismos dependientes, el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón y sus Organismos dependientes, la Diputación Provincial, las Cámaras Agrarias y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

**6.** La existencia de la explotación familiar agraria podrá acreditarse mediante documento administrativo expedido por la Administración agraria, en el que se describan los bienes y derechos de la explotación.

**7.** Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de usos u obras vinculadas a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación. **8.** Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las Normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias según la Legislación aplicable.

### **Art. 199.- USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**

**1.** Comprende las modalidades siguientes:

Los de las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

Los de las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, las estaciones de pesaje, las de transporte y distribución de energía de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

Las obras 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 y urbanización de núcleos rurales, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural.

**2.** Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios y específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

**3.** Se admite en este uso, cumpliendo las distancias señaladas por la Legislación de carreteras, el de bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o 120 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público. Excepcionalmente, y vinculado a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía y productos típicos.

**4.** Las edificaciones correspondientes no superarán la dimensión de 40,00 metros en longitud de la fachada ni en la profundidad de edificación, medida ésta desde el límite de la zona de protección.

**5.** Deberán resolver sus necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico. La distancia,

medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en este apartado no será inferior a 500 metros. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados contará a estos efectos como uno sólo.

**6.** A los efectos de esta Norma, se consideran carreteras las vías interurbanas con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

### **Art. 200.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE REQUIERAN EMPLAZARSE EN MEDIO RURAL**

Comprende las siguientes modalidades:

Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo.

Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.

Las industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

Las industrias manifiestamente 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.

Las industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste. Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

Los usos asimilables a los de equipamientos y servicios:

Núcleos zoológicos e instalaciones asimiladas a ellas.

De carácter científico, docente y cultural, tales como Centros de Investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuela, aulas de la Naturaleza, Centros especiales de enseñanza, etc., así como excavaciones arqueológicas y actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

De carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios, etc.

De carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, instalaciones de recreo en general, usos deportivos al aire libre, circuitos de motor, campamentos de turismo y huertos familiares de ocio agrícola.

Los usos asimilables a los de servicios públicos como los de la Administración, Fuerzas Armadas y Protección Ciudadana, Servicios Urbanos no incluidos entre las obras públicas, los Cementerios y los centros emisores y de comunicaciones.

### **Art. 201.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INTERÉS PÚBLICO**

**1.** Cuando estas construcciones o instalaciones no requieran la ocupación de más de 30.000 m<sup>2</sup> de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, su autorización se sujetará al procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón. A tal efecto, aparte de la documentación requerida en dicho artículo, se exigirá lo siguiente:



Estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio natural, con las previsiones de solución al respecto.

Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

Serán exigibles la justificación de medios económico financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización.

Los estudios o informes que en cada caso concreto requiera el Ayuntamiento para dictaminar la solicitud.

**2.** En presencia de magnitudes superiores a las señaladas en el apartado anterior se seguirá el procedimiento de establecido para los Proyectos Supramunicipales, establecido en los artículos 76 a 81 de la Ley Urbanística de Aragón.

### **Art. 202.- USO DE VIVIENDA FAMILIAR**

Comprende las siguientes modalidades:

Vivienda vinculada al uso de cultivo o a la explotación familiar agraria y a las explotaciones agrarias asimiladas a ésta en estas Normas.

Vivienda vinculada a otros usos permitidos.

### **Art. 203.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA FAMILIAR**

**1.** No se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos permitidos por las Normas, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar este uso residencial en proximidad al uso a que se vincula.

**2.** La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

**3.** Las viviendas familiares vinculadas a los usos de entretenimiento y servicio de las obras públicas, y a los de utilidad pública o interés social se establecerán justificadamente en cada caso.

**4.** La superficie edificada por vivienda no superará 200 m<sup>2</sup> y su altura máxima será de tres plantas (B+1) y 7,00 metros.

**5.** Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes Normas, se hará constar expresamente esta circunstancia. La modificación de dicho uso vinculado a la transmisión de titularidad requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que el nuevo uso se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes Normas.

**6.** Las licencias para viviendas vinculadas a explotaciones agrarias o al servicio de las obras públicas se tramitarán por el procedimiento ordinario. Las licencias para viviendas vinculadas a un uso de interés público seguirán el trámite del artículo 25 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

## **SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 204.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**1.** Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por las Normas, con sujeción a las condiciones generales siguientes:

Mantendrán con carácter general, un retranqueo de 10,00 metros a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas Normas para casos específicos. Este retranqueo podrá reducirse a 3,00 metros cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

La altura máxima será de 3 plantas y 12,00 metros, salvo mayores limitaciones establecidas en estas Normas para casos específicos. Se admite la edificación o las instalaciones con mayor altura en casos de necesidades funcionales justificadas.

c) La superficie construida se limita, con carácter general, a 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela.

Todas las edificaciones vinculadas a los usos permitidos por estas Normas deberán cumplir con carácter general, el régimen de distancias establecidas en el Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón. Además con carácter particular, se establece una distancia mínima al límite del suelo clasificado como Urbano o Urbanizable de 1.200 metros.

**2.** Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público podrá establecerse, a través del trámite de su autorización del artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón, la construcción en mayor proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales.

**3.** Los invernaderos no están sujetos a limitación de superficie edificada en proporción a la parcela.

### **Art. 205.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDAS EXISTENTES**

En los asentamientos compactos o agrupados de viviendas rurales tradicionales preexistentes, se aplicarán las siguientes Normas:

Se permiten las obras de reforma, consolidación y reconstrucción rehabilitación en los edificios existentes sin aumentar el volumen actual. A tal efecto, la autorización requerirá la previa inspección municipal que verifique las características del edificio y su pertenencia a uno de estos asentamientos.

Los usos existentes distintos del de vivienda tendrán la condición de tolerados. No podrán ampliarse pero sí transmitirse o sustituirse por otros de la misma clase.

### **Art. 206.- OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS**

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a las respectivas licencias, pero no correspondan a usos permitidos en las presentes Normas, tendrán la consideración de usos tolerados: No se permitirán ampliaciones de los mismos y sólo podrán sustituirse por usos permitidos.

## **CAPITULO IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

### **Art. 207.- RÉGIMEN GENERAL**

1. En el Suelo No Urbanizable Especial queda prohibida cualquier construcción, actividad, utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que justifica el carácter de su protección, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la Legislación sectorial o en las determinaciones del Plan General.

2. No obstante, podrán autorizarse los usos, construcciones e instalaciones previstos en las presentes Normas para cada una de las zonas de protección especial cuando se ajusten a las condiciones de las construcciones de edificabilidad y estéticas reguladas en este documento. En estos casos la autorización se tramitará mediante licencia directa municipal.

3. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la Legislación de Evaluación de Impacto Ambiental.

4. En cualquier caso, el procedimiento de las autorizaciones exigibles se ajustará, en función de los usos, a lo establecido en los Artículos 23 y 24 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón

### **Art. 208.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES (ZONA A)**

1. Se incluyen en esta tipología los suelos protegidos por la Legislación de Espacios Naturales Protegidos y Normativa relacionada, especialmente la Directiva de Habitats 92/43/CEE y el R.D. 1997/1995, así como aquellos para los que debe evitarse procesos de urbanización o cambios de uso para impedir la degradación de sus características, físicas, geológicas, geomorfológicas o hidrológicas, de las que podrían derivarse además riesgos civiles.

2. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes zonas:

**A1:** Espacios Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria y ZEPAS).

**A2:** Protección geomorfológica: glaciares y dolinas.

**A3:** Cauces fluviales, barrancos y zonas inundables.

### **Art. 209.- ZONA A1 DE ESPACIOS RED NATURA 2000 (LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA Y ZEPAS)**

1. Se incluyen en esta categoría los actuales Lugares de Interés Comunitario (LICs) propuestos a la Comisión Europea: Bajo Gállego y Sierra de Alcubierre, y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) declaradas por las Comunidades Autónomas.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos:

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitats prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio cultural existente.

Agrícolas tradicionales, revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas.

De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.

Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes, excluyendo las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

3. Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección.

4. Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, en caso de que se apreciara que no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona, de acuerdo al artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Superficie máxima edificable: En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 500 m<sup>2</sup>.
- Altura permitida: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, limitando la altura máxima a 3,50 metros, exceptuándose los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS:

Fachadas y cubiertas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.

Las cubiertas, se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas y con acabado en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.

### **Art. 210.- ZONA A2 DE PROTECCIÓN GEOMORFOLÓGICA: DOLINAS Y GLACIS**

1. Se incluyen en esta categoría las formaciones de origen kárstico ligadas a la disolución de los yesos de la Formación Zaragoza característica del Mioceno del Valle del Ebro, en razón de su interés geomorfológico por una parte, y por otra parte por los evidentes riesgos de colapso, repentino o gradual, por hundimiento del sustrato yesífero.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos:

Científicos, culturales y recreativos encaminados a la valoración del patrimonio geológico, sin que lleven asociados construcciones o edificaciones.

Agrícolas tradicionales y explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y forestales asociados a la mejora del medio natural y la lucha contra la erosión con limitaciones respecto a las edificaciones vinculadas a estos usos agrarios encaminadas a la prevención del riesgo natural que justifica la incorporación de estos suelos.

De interés público.

Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes, salvo que cualquier indicador confirmen de problemas geotécnicos futuros, en cuyo caso se procederá al cese de la actividad y derribo de la edificación o construcción afectada para evitar su uso posterior.

Actividades extractivas que analicen los riesgos naturales de erosión y la afección a la vegetación natural y justifiquen la relevancia del recurso mineral a explotar y la imposibilidad de extraerlo en otros suelos del Término Municipal.

**3.** Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior y en particular los que lleven asociados construcciones susceptibles de afección por los riesgos naturales de hundimiento o colapso y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección.

**4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

- a) Superficie máxima edificable: 500 m<sup>2</sup>.
- b) Altura permitida: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, limitando la altura máxima a 3,50 metros, exceptuándose los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

**5. CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.

Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.

**Art. 211.- ZONA A3 DE PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES, BARRANCOS Y ZONAS INUNDABLES**

**1.** Se incluye en esta categoría los cauces naturales de los principales barrancos que discurren por el Término Municipal, incluyendo sus márgenes y orillas en razón de la protección frente a inundaciones en caso de lluvias torrenciales, que pueden agravarse por la presencia de elementos artificiales en los cauces, así como por su condición de cordones de vegetación natural, con especies características de matorral nitrófilo e higrófilo y reservorios de microfauna. En concreto se incluyen el Barranco Salado, el de Val del Espartal, el de Valdeparadas y el de Banadillo.

**2.** En esta zona se permiten los siguientes usos:

Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales.

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los valores de la zona.

Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.

De interés público.

Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes.

**3.** Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior, prohibiendo expresamente cualquier construcción que no corresponda a las peculiaridades y usos compatibles en esta zona y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección, quedando las existentes fuera de ordenación.

**Art. 212.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRARIOS (ZONA B)**

**1.** Se incluyen en esta tipología los suelos cuya productividad forestal y agraria, actual o futura, recomienda su preservación urbanística en razón de la calidad forestal y agronómica del suelo y el uso tradicional como cultivos de huerta.

**2.** Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes zonas:

**B1:** Montes consorciados de utilidad pública.

**B2:** Huertas Tradicionales y cultivos de regadío.

**Art. 213.- ZONA B1: DE PROTECCIÓN DE RECURSOS FORESTALES**

**1.** Se incluyen en esta categoría las dos zonas forestales correspondientes a montes de propios de pertenencia del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego que son: el Vedado y Corral de la Blanca y el Vedado Alto.

**2.** En esta zona se permiten los siguientes usos:

Los vinculados a las explotaciones agrarias existentes.

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los valores de la zona.

- a) Los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Las obras e instalaciones de interés público que atiendan a la conservación del medio físico, o sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, prevención de incendios forestales u otros siniestros u otras obras públicas que tengan por objeto el acceso y la utilización de estos espacios.

**3.** Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior, prohibiéndose expresamente las nuevas roturaciones, la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección.

**4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

Superficie máxima edificable: 100 m<sup>2</sup>.

- a) Altura permitida: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, limitando la altura máxima a 3,50 metros, exceptuándose los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

**5. CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.

Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.

- a) Vallados: se realizarán en piedra o en elementos naturales.

### **Art. 214.- ZONA B2: DE PROTECCIÓN DE HUERTAS TRADICIONALES Y CULTIVOS DE REGADÍO**

1. Se incluyen en esta tipología los suelos que corresponden a los niveles de terraza del río Gállego entre la Acequia de la Violada y el cauce de inundación ordinaria del río, además del tramo bajo del Barranco "El Barranco", con aprovechamiento actual de regadío.

2. A través de Planes Especiales de protección podrá establecerse:

Una regulación diferenciada, dentro de los suelos de regadío, en función de sus propias características y de su aptitud para los distintos usos permitidos en las Condiciones generales de estas Normas, estableciendo las limitaciones que corresponden a cada tipo de uso.

3. En esta zona se permiten los siguientes usos:

- a) Los vinculados a explotaciones agrarias.
- b) Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
- c) Se permite edificación afecta a la explotación con ocupación en planta no superior a 30 m<sup>2</sup>.
- d) Obras e instalaciones que atiendan a la conservación del medio físico, o sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como estaciones de aforo de caudales y de control de calidad de las aguas, prevención otros siniestros, encauzamiento y protección de márgenes, u otras obras públicas que tengan por objeto el acceso y la utilización de estos espacios.
- e) Las actividades ganaderas preexistentes, así como las de nueva creación que estarán sujetas en cualquier caso a las limitaciones previstas en el Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre, de la D.G.A. y demás Normativa de aplicación.

3. Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior, prohibiéndose expresamente nuevas roturaciones, la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección.

### **Art. 215.- ZONA DE PROTECCIÓN EN RAZÓN DE NORMATIVAS SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS (ZONA C)**

1. Se incluyen en esta tipología los suelos de protección de la red de infraestructuras y comunicaciones que se define en forma de bandas paralelas y de anchura variable según la Normativa aplicable para cada tipo de infraestructura y que se corresponden en cualquier caso a su área de influencia o servidumbre. Esta zona se somete a las limitaciones por razón de su situación respecto a vías de comunicación u otras infraestructuras existentes o previstas.

2. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes zonas:

**C1:** Carreteras.

**C2:** Acequias.

**C3:** Líneas eléctricas de Alta Tensión.

**C4:** Vías Pecuarias.

**C5:** Depósitos de abastecimiento y plantas depuradoras.

3. Limitaciones de uso:

Serán de aplicación las limitaciones específicas que se deriven de la Legislación vigente para cada tipo de infraestructura: Legislación de Carreteras, Ferrocarriles, líneas de transporte de energía, oleoductos y gasoductos, cauces, etc.

En tanto no se expropien u obtengan para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos afectados por las limitaciones del apartado anterior se permiten los usos y edificaciones vinculadas a los mismos que se autorizan en estas Normas para el tipo de Suelo No Urbanizable Genérico, incluyéndose los suelos afectados por las limitaciones a efectos de cómputo de superficies mínimas y de superficie edificable.

- a) Los usos deberán ajustarse a las limitaciones adicionales que resulten de la Legislación a que se refiere el apartado a), y la edificación guardará las distancias al trazado de la infraestructura de que se trate, que se señalen en ésta. Para las vías de comunicación previstas en las Normas, esta distancia será como mínimo de 10 metros desde la faja de suelo afecta a la vía.
- b) En caso de que se expropiaren u obtuvieren los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, los suelos podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas Normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

### **Art. 216.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL (ZONA D)**

1. Se incluyen en esta tipología los suelos de protección aquellas áreas o recursos cuyo interés de conservación aconseja su protección frente a la urbanización, en virtud específicamente de la preservación de sus valores histórico-artísticos y culturales.

2. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes zonas:

**D1:** Bienes de Interés Cultural (BIC) y otros entornos de valor cultural.

**D2:** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos: Balsa de las Cañas, Llanos de la Estación, Pallaruela-Finca Llongueras y Centro Polivalente.

3. Se aplicará en caso de los Bienes de Interés Cultural y Yacimientos arqueológicos el régimen de protección establecido en la Ley 3/99 de 3 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

4. En cualquier caso, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización o movimientos de tierras en los terrenos afectados por la zona de protección, sin que previamente se realicen las catas arqueológicas por el personal facultativo correspondiente.

5. Cualquier tipo de uso o actuación en los Bienes de Interés Cultural y Yacimientos deberá contar con licencia municipal, previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, conforme se determina en el artículo 35.2 de la Ley 3/99 de 3 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

## **TITULO XI. SISTEMAS GENERALES**

### **CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS**

#### **Art. 217.- DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES**

**1.** Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o de gran parte de la población, de modo que, debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el Plan.

**2.** Constituyen los sistemas locales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de áreas inferiores establecidas por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

#### **Art. 218.- CATEGORIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

**1.** La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en los planos de calificación y regulación del suelo, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

**2.** Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana, sean generales o locales, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria, la red ferroviaria y los centros de intercambio.

Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

Sistema de equipamientos y servicios públicos.

#### **Art. 219.- SUELOS DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES O EN EJECUCIÓN**

**1.** Son los suelos incluidos entre los Sistemas Generales por el Plan General, que desde antes de su inclusión cumplen funciones de esta naturaleza, o cuya ejecución u obtención de suelo está realizada o en curso a la entrada en vigor de estas Normas.

**2.** Los suelos que, a la entrada en vigor del Plan sean de dominio de la Administración Pública o Entidades de derecho público, permanecerán en la misma titularidad en tanto se destinen a las funciones previstas por las mismas en concordancia con su destino actual.

**3.** Los suelos obtenidos por la Administración no municipal con destino a usos públicos, se entienden ya ejecutados en cuanto a su obtención, aunque no se haya efectuado su transmisión al Ayuntamiento.

**4.** Asimismo podrán mantener su titularidad privada y desarrollarse los suelos destinados a Sistemas Generales de propiedad de Sociedades prestatarias de Servicios públicos que se dediquen a este fin en coincidencia con las previsiones de estas Normas, y en tanto tengan dicho destino.

#### **Art. 220.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**1.** Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del Plan General para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los sistemas generales, se formularán Planes Especiales independientes al amparo del previsto en el artículo 55.1.a) de la Ley Urbanística de Aragón.

**2.** Las previsiones contenidas en el Plan General relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

Planes Especiales de desarrollo del sistema, al amparo de lo previsto por el artículo 57 de la Ley Urbanística de Aragón.

Planes Parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

#### **Art. 221.- OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES**

**1.** De acuerdo con el artículo 107 y 109 de la Ley Urbanística de Aragón, la obtención del suelo destinado por el Plan al establecimiento de los sistemas generales *fuera del Suelo Urbano consolidado* se realizará:

Mediante cesión obligatoria por su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución de la misma clase de suelo que el sistema general, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.

Cuando la modalidad anterior no resultare practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del Suelo Urbanizable Delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

**2.** *En el Suelo Urbano consolidado*, el suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de los sistemas generales, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme los criterios de valoración aplicables.

**3.** La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación refuerzo de éstos que formen parte de los deberes legales de los propietarios de suelo.

#### **Art. 222.- DESARROLLO DE LAS DOTACIONES LOCALES**

**1.** Las previsiones del Plan General sobre las dotaciones locales que no estén ordenadas detalladamente en el propio Plan General, se desarrollarán mediante Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas en el Suelo Urbano No Consolidado, o mediante Planes Parciales en el Suelo Urbanizable.

**2.** Al amparo de lo previsto por los artículos 57 y 58 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, las previsiones del Plan General sobre las dotaciones locales de equipamiento se completarán mediante uno o varios Planes Especiales destinados a establecer y coordinar los distintos tipos de equipamientos, sus usos, las prioridades de éstos y las posibilidades de intercambio entre distintas modalidades.

**3.** Estos Planes podrán tener carácter sectorial y abarcar uno o varios sectores de equipamiento, en todo el Territorio Municipal o en áreas que sea conveniente considerar como una unidad territorial a dichos efectos.

### **Art. 223.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES**

**1.** De acuerdo con el artículo 108 y 109 de la Ley Urbanística de Aragón, la obtención del suelo destinado por el planeamiento al establecido de las dotaciones locales de titularidad pública realizará:

Fuera del Suelo Urbano consolidado mediante cesión obligatoria y gratuita, derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

En Suelo Urbano consolidado, se obtendrán mediante expropiación forzosa u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme los criterios de valoración aplicables.

**2.** La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

**3.** Los particulares podrán ejecutar directamente las dotaciones locales de titularidad privada mediante proyectos de obras ordinarias. Cuando se sitúen en parcelas de Suelo Urbano consolidado, el uso correspondiente deberá estar autorizado por el Plan General; en otras categorías de suelo, se situarán en las parcelas determinadas por el planeamiento de desarrollo, en las condiciones que se deriven de éste y del sistema de ejecución que se aplique.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS**

### **SECCIÓN 1ª.- SISTEMA DE COMUNICACIONES**

#### **Art. 224.- RED VIARIA**

**1.** Está constituido por los suelos destinados al movimiento de peatones y vehículos propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera.

**2.** A efectos de sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se representa en el Plano de Calificación jerarquizada en las funciones siguientes:

Vías interurbanas.

Vías urbanas básicas.

Vías urbanas secundarias.

Vías rurales.

**3.** A efectos de su régimen como Sistemas Generales y Locales, las vías incluidas en los Sistemas Generales son las representadas como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

**4.** A efectos de su implantación, diseño y ejecución, serán de aplicación, según su naturaleza y características, la Ley de Carreteras y su Reglamento, la Instrucción de Carreteras, y demás Normas e Instrucciones según los Organismos competentes en cada caso, así como las Normas y Ordenanzas Municipales de aplicación a las vías urbanas.

**5.** Para el establecimiento de las previsiones detalladas oportunas para el establecimiento de estas infraestructuras y para su coordinación con el resto del sistema de comunicaciones y con otros sistemas, podrá formularse los Planes Especiales a los que hacen referencia los artículos 55 y 57 de la Ley Urbanística de Aragón.

**6.** La parte de las franjas de protección señaladas en los planos del Plan General que no sea precisa para la ejecución de los viales se incorporarán al Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable con arreglo a las Normas establecidas para el suelo de estas clasificaciones, manteniendo en todo caso los edificios y demás elementos resultantes de la urbanización, las distancias a la vía que establezcan el planeamiento y la Legislación de carreteras, y destinando el suelo intermedio a espacios libres o viales de servicio. La incorporación de estos suelos residuales a las respectivas Unidades de Ejecución o sectores se realizará a través del procedimiento de modificación de planeamiento correspondiente.

**7.** Cuando linden con una carretera, los suelos comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación serán calificados por los Planes de desarrollo del Plan General como zonas verdes o espacios libres viarios.

En ningún caso estos terrenos podrán ser capaces de soportar edificaciones, ni cerramientos, obras o instalaciones incompatibles con lo dispuesto por la Legislación sobre carreteras.

La línea límite de edificación será la establecida con carácter general por la Legislación sectorial. No obstante en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Organismo titular, en las condiciones y por el procedimiento establecidos por la Legislación de carreteras, puede reducir la distancia entre la línea límite de edificación la carretera, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento Urbanístico. Consecuentemente en los tramos urbanos de carreteras que discurren por el Suelo Urbano consolidado y por aquellas otras categorías de suelo en que expresamente se indicara, la línea límite de edificación corresponde con las alineaciones representadas en los planos de regulación del Plan General.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable en los que el Plan General no grafie expresamente una línea límite de la edificación, ésta se concretará como consecuencia de la tramitación de los Planes Especiales y Parciales de desarrollo o reducirse, de acuerdo con el contenido del propio planeamiento y mediante los procedimientos indicados en la Legislación sectorial de carreteras.

**8.** Antes de la aprobación inicial de la redacción, revisión o modificación de un instrumento de Planeamiento Urbanístico que afecte a carreteras, se remitirá el proyecto correspondiente al lo Organismo que ostente la titularidad o la competencia tutelar de aquélla a estos efectos, a fin de recabar su informe previo, que, de acuerdo con la Legislación sectorial vigente, tendrá carácter vinculante en lo que se refiera al ejercicio de sus competencias propias.

De acuerdo con la Legislación estatal, el Organismo competente cuando se trate de carreteras de la red estatal será el Ministerio del ramo. De acuerdo con la Legislación aragonesa, el Organismo competente cuando se trate de carreteras de las redes autonómicas (básica, comarcal o local), provinciales o municipales, será el Departamento responsable de carreteras de la Comunidad Autónoma.

La aprobación definitiva de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico que afecten a carreteras que no sean de titularidad estatal deberá ir precedida de informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante.

## **SECCIÓN 2ª - SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

### **Art. 225.- DEFINICIÓN**

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativa compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en esta sección.

### **Art. 226.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD**

1. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 10 % de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, con altura inferior a la que sea característica del arbolado.

2. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes deportivos o recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. En los suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado anterior, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto.

La implantación por separado, antes la ejecución de los parques o bien sobre parques existentes, precisará desarrollo detallado mediante un Plan Especial de ordenación del conjunto, en el que se precisarán los accesos y estacionamientos, la delimitación de los usos y la ordenación interior de la edificación y de los espacios abiertos con sus respectivos equipamientos, especies, etc.

5. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libre y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos requerirá el desarrollo detallado mediante un Plan Especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

## **SECCIÓN 3ª.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

### **Art. 227.- CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS**

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el Plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso se establece la siguiente clasificación:

CD: Docente.

DEP: Deportivo.

COM: Comercial

SOC: Social

1. Religioso
2. Servicios
3. Asistencial
4. Sanitario
5. Administrativo
6. Cultural-recreativo

3. La definición de los usos comprendidos en la clasificación precedente es la contenida en el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas.

### **Art. 228.- CONDICIONES DE USO**

1. Los suelos pertenecientes al Sistema General de Equipamientos y Servicios son los que aparecen delimitados como tales en el Plano de Clasificación del Suelo con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante Planes Especiales de desarrollo de los elementos de este Sistema.

2. Los suelos pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos y Servicios aparecen con la trama correspondiente en el Plano de Calificación y en el de Ordenación del Suelo Urbano.

3. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve al fin previsto, debiendo justificarse que éste no suponga obstáculo al desarrollo del uso principal; se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio y la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones.

### **Art. 229.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

1. Los suelos pertenecientes al Sistema de Equipamientos y Servicios, tendrán las condiciones de edificabilidad propias de la zona a que pertenezca la manzana en que se encuentren.

Si las características necesarias para la edificación correspondiente al uso de equipamiento o servicios hicieran improcedente la aplicación de la Normativa de la zona, podrá relevarse de su cumplimiento, redactando un Estudio de Detalle para ordenar la edificación con arreglo a las siguientes reglas:

La edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana.

Se respetará la altura máxima.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, se respetarán las luces necesarias para cumplir las Ordenanzas de patios aplicables; si ello produce medianeras vistas éstas se acondicionarán por quien promueva el equipamiento.

**2.** En las parcelas situadas en suelos no adscribibles a un tipo de ordenación determinado, la edificabilidad será de 1,50 m<sup>2</sup> de techo por cada metro cuadrado de suelo neto y la ocupación de un 75%.

**3.** En las parcelas de equipamiento público que resulten de Planeamientos de desarrollo, la edificabilidad se establecerá según las Normas precedentes con independencia del aprovechamiento lucrativo señalado por el Plan, sin detraerla de éste.

En parcelas destinadas a usos deportivos en todo caso deberá destinarse un 20% del suelo a ajardinamiento, arbolado o espacio libre.

### **Art. 230.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

**1.** En las parcelas de equipamiento público que resulten del desarrollo del presente Plan General en Planes Parciales o Especiales, el aprovechamiento se establecerá según las Normas contenidas en esta sección, de acuerdo con el tipo de edificación y con independencia del aprovechamiento lucrativo ordenado por el Plan.

**2.** En las parcelas destinadas a equipamiento público resulten de ordenaciones pormenorizadas ya aprobadas, ya se contengan en el propio Plan General o en Planes de desarrollo, podrá autorizarse la implantación de dicho uso previamente a la ejecución de la urbanización, siempre que se atenga a las Normas contenida en el planeamiento y que, simultáneamente a la edificación, se realicen las obras de urbanización provisional exigidas para el normal funcionamiento de la dotación, cuyo mantenimiento correrá a cargo de la administración titular.

## **TITULO XII.- INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **CAPITULO I.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN**

#### **Art. 231.- OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA**

**1.** Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como:

Parcelaciones urbanísticas.

Movimientos de tierra.

Obras de nueva planta.

Modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes.

Primera utilización de los edificios.

Modificación del uso de los mismos.

Demolición de las construcciones.

Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Los demás actos que señalen los Planes.

**2.** Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las

autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**3.** El procedimiento para la solicitud y otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el artículo 175 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 176 del mismo texto legal en los casos de silencio positivo.

**4.** La licencia se otorgará con estricta sujeción a la instancia-solicitud, a los planos, a la memoria y a cualquier otro documento presentado en este Ayuntamiento.

**5.** La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Alcalde.

**6.** Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Legislación y el Planeamiento Urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico, salvo en los casos de licencias de legalización de obras y usos ya realizados en cuyo caso el régimen jurídico aplicable podrá ser el vigente en el momento de la resolución de la misma o en el momento de la realización de la obra, en función del que sea más provechoso para el particular.

**7.** Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**8.** Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes.

**9.** El otorgamiento de la licencia de obras no condiciona ni prejuzga todas aquellas autorizaciones o licencias concurrentes que puedan corresponder a otras administraciones ni la preceptiva licencia para las instalaciones de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, salvo, en este último caso, que se haya tramitado conjuntamente con la de obras en virtud de lo establecido en el artículo 171 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Art. 232.- OBRAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

Los actos de edificio y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo lo establecido en el artículo 177 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Art. 233.- OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES**

**1.** Se consideran **obras menores** aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Con carácter enunciativo y no limitativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes:

Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior del inmueble, que no afecten a su estructura exterior.

Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.

Reparación y sustitución de solados en general.

Pintura, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.

Pintura de patios, fachada y medianerías.



Cerramientos y vallado de fincas.

Mejora, implantación de instalaciones, si no suponen alteraciones estructurales.

Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados exteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio que no supongan la alteración sustancial o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado.

**2.** Integran el concepto de **obras mayores**, a efecto de lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y preceptos concordantes, aquellas que sí supongan modificaciones estructurales o exteriores que alteren el carácter arquitectónico del edificio.

#### **Art. 234.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL**

**1.** Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos correspondientes.

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

**3.** Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los Organismos competentes en el plazo de diez días, salvo que la Legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

**4.** Cuando de los informes emitidos se detectaran por parte del Ayuntamiento que desajustes entre el Proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámites. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

**5.** Las licencias de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde la solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

**6.** Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la Legislación del procedimiento administrativo común. Sin embargo, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la Legislación o del Planeamiento Urbanístico.

#### **Art. 235.- ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO EN EL SUPUESTO DE SOLICITUD DE LICENCIA PARA OBRA MENOR**

**1.** Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

Memoria de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, con un croquis/plano.

Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

Dirección de obra por técnico competente.

#### **Art. 236.- CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS EN CASO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COETÁNEAS A LA EDIFICACIÓN**

**1.** Cuando el suelo en que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de estas Normas, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

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

Memoria que incluya los siguientes aspectos:

Descripción y presupuesto de las obras

Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.

Aval bancario que cubra el 50% de las obras.

Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.

En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas, etc. autorización de las Compañías Suministradoras correspondientes.

En caso de Unidad de Ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

#### **Art. 237.- LICENCIA DE OCUPACIÓN**

**1.** La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas a fin de comprobar la adecuación de las obras realizadas al Proyecto técnico autorizado.

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

**3.** Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del certificado final de obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluidas las de urbanización, que habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

**4.** Serán requisitos para obtener la licencia de primera ocupación o utilización:

El cumplimiento de los presupuestos que le sean de aplicación, de conformidad con los Normas Urbanísticas y otras Ordenanzas Municipales.

El cumplimiento de las condiciones generales y particulares de la licencia y en particular el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de urbanización simultánea a la edificación y cesiones, si procede.

Los elementos de mobiliario urbano que resulten afectados por la realización de obras serán repuestos a cargo del titular de la licencia o promotor como requisito previo a la obtención de licencia de primera ocupación.

### **Art. 238.- SUMINISTROS**

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

### **Art. 239.- LICENCIA DE APERTURA**

**1.** La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales o industriales y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las Normas Urbanísticas y en su caso a las Ordenanzas Municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

**2.** El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes Normas.

### **Art. 240.- LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA**

**1.** La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y Decreto de la Diputación General de Aragón de 14 de noviembre de 1986, de 30 de noviembre y sustituirá a la licencia de apertura.

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

### **Art. 241.- LICENCIA DE INSTALACIÓN**

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

**2.** En todo caso el procedimiento de aplicación a la concesión de licencias de instalación será de aplicación los artículos 234 y siguientes de las presentes Normas.

### **Art. 242.- ESPECIALIDADES EN CASO DE CONCURRENCIA DE DIVERSAS LICENCIAS MUNICIPALES**

**1.** En los supuestos de que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeta a dos o más licencias municipales el procedimiento se sujetará a las siguientes especialidades:

Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.

Además deberá ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que un solo Proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y

contenidos, deberá acompañarse tantos ejemplares como Organismos deban informar las solicitudes.

Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.

Cuando un mismo Organismo deba informar sobre las licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.

En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio en el que se exprese las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

### **Art. 243.- RESOLUCIÓN ÚNICA**

**1.** Los supuestos requeridos de licencia urbanística y de licencia de actividad clasificada o de apertura, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente con autorización especial en Suelo No Urbanizable.

**2.** La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en Suelo No Urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad y urbanística. En cambio si procediera otorgar la autorización especial el Organismo Municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

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

**3.** El plazo para la resolución en este supuesto será de cuatro meses.

**4.** Si se hubiesen solicitado coetáneamente con autorización especial en Suelo No Urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

### **Art. 244.- PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA**

**1.** El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los siguientes:

Un año para comenzar las obras.

Dos años para su finalización.

Las obras no podrán interrumpirse por tiempo superior a 4 meses dentro del mismo año.

**2.** Los plazos anteriores computarán desde la fecha de notificación de la licencia o desde el momento de la notificación del acto aceptando la interrupción de las obras.

**3.** La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de los plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado y sin que el titular haya hecho uso de la petición de prórroga.

**4.** La declaración de caducidad se resolverá mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.

**5.** Se podrá pedir una única prórroga de los plazos indicados siempre que el titular lo solicite antes de 2 o 5 meses de la extinción de los plazos para el comienzo y la finalización de las obras, respectivamente, y se otorgarán por un término que no excederá de la mitad de los plazos previstos en el otorgamiento, según sea para comenzar las obras o para acabarlas.

La prórroga de la licencia no podrá ser válidamente solicitada si no ha pasado al menos la mitad del plazo concedido en el otorgamiento de la licencia. La solicitud y la consiguiente obtención de prórroga de plazo para comenzar las obras no comportan por ellas mismas la prórroga del plazo para finalizarlas.

**6.** La caducidad de la licencia por no concurrir con ella las condiciones y requisitos para obtener una prórroga y la caducidad por haber transcurrido los plazos de ésta, supondrá que las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.

**7.** El incumplimiento del deber de urbanización previo o simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

## **CAPITULO II.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EJECUCIÓN DE OBRA**

### **Art. 245.- NORMAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS**

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la Legislación vigente, la necesidad de presentar Proyecto de Seguridad e Higiene.

### **Art. 246.- ANDAMIOS Y GRÚAS**

**1.** La instalación de andamios y grúas requerirán la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada.

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

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

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

### **Art. 247.- OTRAS OBLIGACIONES DE POLICIA URBANA, SERVICIOS PUBLICO, SEGURIDAD, SANIDAD Y SALUBRIDAD PUBLICA**

**1.** Durante la ejecución de las obras deberán instalarse vallas de protección que garanticen el cierre y seguridad de la obra. En ningún caso podrán ocupar terreno de dominio público, impedir o dificultar el tránsito de vehículos o de peatones sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que se puedan conceder al efecto.

En todo caso el titular de la licencia y el promotor de las obras tendrán la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.

**2.** Para cualquier modificación de canalizaciones de servicios deberá de ponerse de acuerdo con las Empresas o servicios municipales que los gestionen. Todas las canalizaciones de servicios que se instalen o hayan de modificarse como consecuencia de la obra a que se hace referencia en la licencia, deberán cumplir las Normas de este Plan, y Ordenanzas Municipales.

El importe de estos trabajos será exclusivamente a cargo del titular de la licencia y/o promotor de las obras.

### **Art. 248.- OCUPACIÓN TEMPORAL DE LA VÍA PUBLICA**

**1.** Si durante la ejecución de la obra resulta necesaria la ocupación de la vía pública con grúas, contenedores, vallas o cualquier material de la naturaleza que sea, independientemente de la licencia de obras, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal.

En todo caso, se deberán de observar en todo momento las Normas establecidas sobre carga y descarga, limpieza, apertura y cierre de zanjas y retirada de escombros y residuos así como en general, de policía de vías públicas y cumplir las demás disposiciones de policía aplicables en la materia.

**2.** El titular de la licencia habrá de reparar o en su caso indemnizar, si así lo estima oportuno la Corporación Municipal, los daños y desperfectos causados a los elementos urbanísticos del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de la vía pública y construir o reparar el cerramiento de las fachadas de la finca dentro de los plazos de finalización de la obra.

### **Art. 249.- OTRAS OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS**

**1.** No se podrán iniciar las obras sin haberse comunicado formalmente al Ayuntamiento el nombramiento de los técnicos de obligada intervención en la obra con sus respectivos domicilios así como la empresa constructora y su sede social.

**2.** En caso de renuncia, cambio o sustitución de los técnicos o de la empresa constructora será necesario notificarlo inmediatamente al Ayuntamiento.

**3.** Las licencias serán transmisibles cumpliendo los requisitos contemplados en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**4.** En ningún caso se podrán iniciar las obras sin haber constituido depósito o aval bancario que garantice el cumplimiento de las obligaciones previstas. Esta garantía se establecerá sin perjuicio de la que se prevé en el apartado B del número 1 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes.

**5.** Tampoco se podrán iniciar las obras sin que por la Administración competente se marquen, bien sobre el terreno, bien mediante plano acotado sobre referencias fijas, las pertinentes alineaciones y rasantes determinadas en el Plano nº XX de Alineaciones y Rasantes.

A estos efectos el titular de la licencia con anterioridad al inicio de las obras, solicitará por escrito a la Administración competente el señalamiento de las alineaciones y rasantes citadas. La fijación de alineaciones llevará implícita la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos lindantes con la alineación oficial destinados según el Plan a viales o espacios libres de carácter público.

**6.** Durante la realización de las obras se deberá tener en la obra y a disposición de los Servicios Técnicos Municipales:

Un ejemplar íntegro del proyecto autorizado por la licencia.

Un ejemplar del plano de emplazamiento y del acta de fijación de alineaciones y rasantes, si existe.

Un documento acreditativo de haberse comunicado al Ayuntamiento la Dirección Facultativa de las obras.

#### **Art. 250.- SERVIDUMBRES EN LOS EDIFICIOS**

Las fachadas del edificio estarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, número y elementos de mobiliario urbano de utilización pública determinados por el Ayuntamiento.

#### **Art. 251.- DEBER DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

#### **Art. 252.- ORDENES DE EJECUCIÓN**

La determinación y el mantenimiento de las adecuadas condiciones de conservación se llevarán a cabo por el Ayuntamiento de San Mateo mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 185 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Art. 253.- APEOS**

**1.** Cuando un edificio se halle ruinoso el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

**2.** La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la Autoridad Municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

**3.** Ningún ciudadano podrá oponerse bajo ningún pretexto a que se establezca en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales con independencia de las consecuencias de índole penal.

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

### **CAPITULO III.- DECLARACIÓN DE RUINA Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

#### **Art. 254.- CONSIDERACIONES GENERALES**

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen

edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes.

#### **Art. 255.- DECLARACIÓN DE LA RUINA**

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

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

Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

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

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

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

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

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

#### **Art. 256.- ALTERACIÓN DE LA RUINA**

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

#### **Art. 257.- EXPEDIENTES DE RUINA**

**1.** La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

**2.** Los Técnicos Municipales y sus auxiliares, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

#### **Art. 258.- RUINA INMINENTE**

**1.** Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos

la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

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

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

#### **Art. 259.- EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

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

### **CAPITULO IV.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **Art. 260.- INSPECCION URBANÍSTICA**

**1.** Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Mateo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 193 de la Ley Urbanística de Aragón, las funciones inspectoras urbanísticas, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la Legislación Urbanística.

**2.** Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora.

**3.** Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

**4.** Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier Organismo público o privado.

**5.** Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

**6.** Corresponde a los inspectores urbanísticos el ejercicio de las siguientes funciones:

La investigación y comprobación del cumplimiento de la Legislación Urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la Legislación Urbanística.

La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

#### **Art. 261.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD**

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

#### **Art. 262.- INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS. SUJETOS RESPONSABLES**

**1.** Constituyen infracciones urbanísticas, con las sanciones que en cada uno de los casos se establecen, las conductas que figuran descritas en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y Normativa reglamentaria aplicable.

**2** Serán responsables los siguientes sujetos:

En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las Empresas Suministradoras de los servicios.

En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

Zaragoza, Enero de 2004

Fdo: Francisco Casielles Cueva

Ingeniero de Caminos