

607-30/08/32

NORMAS URBANISTICAS y ORDENANZAS REGULADORAS



DILIGENCIA: Para hacer constar que en Sesión Ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Nuez de Ebro, de fecha 31 de julio de 2008, se aprobó definitivamente el Expediente de Modificación 1/2007 del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro, a 4 de agosto de 2008.



TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA OCT 2005
(incluye modificado 1/2007)



NUEZ DE EBRO
zaragoza



Ayuntamiento de Nuez de Ebro
JULIO 2008



enrique de luis duret arquitecto

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA OCTUBRE 2005
(incluye modificado 1/2007)

**NORMAS URBANÍSTICAS Y
ORDENANZAS REGULADORAS**

AYUNTAMIENTO DE NUEZ DE EBRO (Zaragoza)

JULIO 2008

I N D I C E

TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL.

- 1.1.- CAPITULO I.- Objeto, Alcance, Ambito de Aplicación y Efectos de la Aprobación
- 1.2.- CAPITULO II.- Disposiciones Generales sobre Régimen del Suelo, Desarrollo y Ejecución del Plan General
- 1.3.- CAPITULO III.- Obligaciones Inherentes al Derecho a Edificar
- 1.4.- CAPITULO IV.- Obligaciones de Conservación y Seguridad, Ruinas
- 1.5.- CAPITULO V.- Licencias, Tramitación y Suspensión
- 1.6.- CAPITULO VI.- Final de obras
- 1.7.- CAPITULO VII.- Disciplina Urbanística, Inspección, Infracciones
- 1.8.- CAPITULO VIII.- Normas Generales sobre Usos
- 1.9.- CAPITULO IX.- Normas Generales sobre Volumen
- 1.10.- CAPITULO X.- Ordenanzas Higiénico - Sanitarias y otras
- 1.11.- CAPITULO XI.- Otras definiciones
- 1.12.- CAPITULO XII.- Obras de Rehabilitación

TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

- 2.1.- CAPITULO I.- Régimen del Suelo Urbano, Desarrollo y Ejecución
- 2.2.- CAPITULO II.- Zona Residencial R-1
- 2.3.- CAPITULO III.- Zona Residencial R-2
- 2.4.- CAPITULO IV.- Zona Residencial R-3
- 2.5.- CAPITULO V.- Zona Residencial R-4
- 2.6.- CAPITULO VI.- Zona Industrial I
- 2.7.- CAPITULO VII.- Zona Equipamiento
- 2.8.- CAPITULO VIII.- Zona Escolar
- 2.9.- CAPITULO IX.- Zona Verde Pública
- 2.10.- CAPITULO X.- Zona Equipamiento deportivo
- 2.11.- CAPITULO XI.- Unidades de Ejecución
- 2.12.- CAPITULO XII.- Zona de Equipamiento Deportivo
- 2.13.- CAPITULO XIII.- Unidades de Ejecución

TITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

- 3.1.- CAPITULO I.- Normas de Urbanización
- 3.2.- CAPITULO II.- Normas Específicas en Suelo Urbanizable

TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 4.1.- CAPITULO I.- Régimen del Suelo No Urbanizable
- 4.2.- CAPITULO II.- Suelo No Urbanizable Especial
- 4.3.- CAPITULO III.- Suelo No Urbanizable Genérico
- 4.4.- CAPITULO IV.- Normas de Protección del Medio Ambiente del Suelo

(el texto perteneciente a modificaciones 1/2007 se representa en tinta roja).

TITULO I

NORMAS Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION

1.1.1.- OBJETO.-

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

1.1.2.- ALCANCE.-

Las disposiciones del Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

Lo no regulado en el presente Plan General se deberá remitir a las NN.SS. Provinciales de Zaragoza.

1.1.3.- AMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio objeto del Plan General, es decir, la totalidad del término municipal de NUEZ DE EBRO (Zaragoza).

1.1.4.- AMBITO TEMPORAL.-

Según el Artº 68, los Planes Urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las Normas que contengan.

1.1.5.- MOTIVOS DE REVISION O SUSTITUCION.-

El Plan General tendrá un periodo de vigencia de 10 años.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General propuesto:

- a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.
- b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).
- c) La alteración de los criterios fundamentales del Proyecto por factores exteriores al desarrollo del municipio.

1.1.6.- MODIFICACIONES DEL PLAN.-

Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del Suelo de forma generalizada.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento y deberá incluir los elementos siguientes

- a) Justificación de su necesidad y conveniencia.
- b) Estudio de los efectos sobre el territorio.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.

1.1.7.- PUBLICIDAD.-

El Plan General, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de la finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

1.1.8.- OBLIGATORIEDAD.-

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Proyecto de Plan general aprobado.

1.1.9.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.-

1.- La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a :

- La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.
- El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio.
- La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ellas se regulan.

3.- En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de Dibujo más próxima al tamaño real.

4.-En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

1.1.10.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.-

1.-Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación:

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan para la zona donde se hallen 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.

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

2.-Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan General y que no sean calificados como fuera de ordenación, según la norma 1.1.10., no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación, aunque las condiciones de la edificación preexistentes resulten disconformes con las propuestas en este Plan.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por las Normas, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por este planeamiento, pero no de aumentos de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo. art. 70 de la Ley Urbanística de Aragón.

Si se produce la demolición del edificio, por las causas que fuere, la nueva edificación se someterá a la presente normativa.

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

1.2.1.- ORDENACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL.-

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón 5/ 1.999, estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

1.2.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.-

Con arreglo a la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón 5/ 1.999, éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, con el régimen que para cada clase establece la Ley. en los Capítulos II, III, y IV del Título Primero de la Ley 5/1.999

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de este Plan general dedicados a cada clase de suelo.

1.2.3.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.-

1.2.3.1.- Competencia.

El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan General.

1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.

El desarrollo del Plan se efectuará , según la clase del Suelo y finalidad del desarrollo con arreglos a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle, y mediante la utilización de los convenios urbanísticos previstos por la ley.

Estos instrumentos, contendrán las determinaciones y documentación, que , según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística de Aragón y las disposiciones que la desarrollen.

Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

1.2.3.3.- Modos de Gestión.

En el Suelo Urbano no consolidado, las correspondientes Unidades de Ejecución sobre los terrenos que se determinan en este Plan General. Estas necesitarán de la correspondiente reparcelación y del proyecto de urbanización. Para iniciar cualquier tipo de estas Unidades, será requisito necesario que su delimitación y sistema de actuación, hayan sido aprobados por el Ayuntamiento, cumplido el requisito anterior se llevará a efecto la actuación por el sistema aprobado.

1.2.3.4.- Parcelaciones.

Se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título Sexto, artículos 178 a 183 de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes con las disposiciones de desarrollo reglamentario y además por las siguientes disposiciones generales.

Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

1.2.3.5.- Proyectos de Urbanización .

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de Urbanización del Plan General en Suelo Urbano y de los Planes Parciales y Especiales.. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de una Unidad de Ejecución o Estudio de Detalle en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el Artº 97 de la Ley Urbanística de Aragón

1.2.3.6.- Proyectos de obras ordinarias.

En Suelo Urbano consolidado se realizarán 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.

Se regirán por lo establecido en el artº 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.7.- Características Generales de la Urbanización.

Se tendrán en cuenta las prescripciones de las Normas Subsidiarias Provinciales en su apartado 5.4 y en particular los mínimos señalados para los servicios :

- Abastecimiento de agua : 200 litros por habitante y día
- Red de Energía eléctrica : 5 Kw/hora y vivienda

-Alumbrado público :

Calles principales 20 lux

Calles secundarias 5 lux

Coefficiente de uniformidad igual o superior a 0,70

1.2.3.8.- Proyectos de edificación.

En estos Proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

Estos Proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/99 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán al Ayuntamiento visados por el Colegio Oficial correspondiente.

1.2.3.7.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, evitando la formación de escalones o dotando a los edificios de accesos con rampas de pendiente inferior al 10 %. Se estará a lo dispuesto por el decreto 19/1999 de 9 de Febrero del Gobierno de Aragón

CAPITULO III

OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.-

1.- Los propietarios de **Suelo Urbano Consolidado** tienen las siguientes obligaciones

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la consideración de solar
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 % de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2.- Los propietarios de **Suelo Urbano No Consolidado** deberán, según el Artº 18 de la L.U.A.:

1. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento .
2. Costear y en su caso , ejecutar, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
3. 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 las mismas.
4. Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, completamente urbanizado.

3.- En **Suelo Urbanizable** los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del Suelo Urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al 10 por ciento del Suelo Urbanizable delimitado o bien el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en caso de Suelo Urbanizable no delimitado.

1.3.2.- COSTES DE LA URBANIZACION.-

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución de alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Así mismo serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y parcelación, en los casos que sean necesarios.

1.3.3.-EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN.-

Las obras de Urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, según el sistema de actuación determinado en el Plan.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras ordinarias necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios , incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá a sí mismo acordar repercutir .los costos de las obras de Urbanización ejecutadas a los propietarios.

Se estará a lo dispuesto en la L.U.A. según determina el Art. 16.2

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidada no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

1.3.4.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.-

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

CAPITULO IV

OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION

1.4.1.- ORDENES DE EJECUCION.-

El Ayuntamiento, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del Término Municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística de Aragón. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

1.4.2.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.-

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

1.4.3.- DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD.-

La norma precedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectarán a la salubridad.

1.4.4.- DESESCOMBRADO DE RUINAS.-

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al mismo.

CAPITULO V

LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION

1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artº 30 de la Ley 5/ 1.999 Urbanística de Aragón
7. Las Obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artº 30 de la Ley 5/ 1.999 Urbanística de Aragón
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

1.5.2.- NECESIDAD DE OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS.-

Para ejecutar los actos señalados en la Norma anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiera lugar.

1.5.3.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Se exigirá Proyecto Técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

Las obras de demolición para su ejecución requerirán al menos la intervención de un técnico competente, justificado al Ayuntamiento mediante compromiso de Dirección de Derribo con contrato suscrito por técnico competente para garantizar la intervención en el derribo.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de Proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obras menores se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar y se indicarán en general cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario Proyecto Técnico, para obras como : cambios de distribución ó supresión de tabiques, de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de la cubierta) reparación de desconchados en los revocos, cambio de elementos de carpintería como hojas de puertas o ventanas, etc. o cualquier elemento de trastero o caseta de aperos, hasta una superficie de 20 m2. construidos.

El procedimiento de obtención de **licencia de obras menores** se resolverá conforme a lo establecido en el Artº 175 apartado d) de la Ley Urbanística de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el **plazo de un mes desde la solicitud.**

El procedimiento de obtención de las **restantes licencias** se resolverá conforme a lo establecido en el Artº 175 de la ley Urbanística de Aragón y **deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde la solicitud.**

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística y conforme a la Norma 1.5.6. de las presentes ordenanzas.

1.5.4.- COMPETENCIA Y RESOLUCION.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde, según la normativa urbanística y la Normativa en materia de régimen local.

No se podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Alcalde respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal

En todo caso habrá que estar a lo que se regule en el Reglamento de desarrollo de la ley de la Administración local de Aragón.

1.5.5.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.-

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la distancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.

- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras. En todo caso habrá que estar a lo que se regule en el reglamento de desarrollo de la ley de administración local de Aragón.

1.5.6.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.-

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, se ajustará la regulación a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón; las competencias son del Director General en materia de Urbanismo, ya que actualmente las competencias de ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran, en el ámbito autonómico, asignadas a departamentos diferentes.

el Alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso el Director General de Ordenación del territorio ordenará si procediese la reconstrucción de lo indebidamente demolido por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

1.5.7.- PERMISOS DE URGENCIA.-

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

CAPITULO VI

FINAL DE OBRAS

1.6.1.- COMUNICACION AL AYUNTAMIENTO.-

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por el o los Colegios Profesionales correspondientes en los casos que se requiera Proyecto Técnico o Dirección Facultativa, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sea necesaria la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

1.6.2.- LIMPIEZA DE ZONAS PUBLICAS.-

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados, debiendo quedar en buen estado.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

CAPITULO VII

DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES

1.7.1.- INSPECCION DE OBRAS Y ACTIVIDADES.-

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Igualmente ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.2.- INFRACCIONES.-

- Toda actuación que contradiga el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:
 - a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
 - b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
 - c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que incurran.
 - d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

CAPITULO VIII

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1.- LIMITACIONES AL USO DEL SUELO.-

La regulación de los usos del suelo, se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, y dentro de estas clases, a las diversas zonas diferenciadas que se delimitan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación por el Plan para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante, aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite en estas Normas, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en estas Normas, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito Nacional de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente y tranquilidad, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan General. En particular se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, por la Instrucción complementaria del mismo, aprobada por orden de 15 de Marzo de 1.963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, de 10 de Abril de 1.968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

Se deberá tener en cuenta el Real Decreto 1.254/1.999 de 16 de Julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan materias peligrosas

1.8.2.-CLASIFICACION DE USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES.-

1.8.2.1.- Usos Permitidos.

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del Artº 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Así mismo serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

1.8.2.2.- Usos Prohibidos.

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a estos últimos.

1.8.2.3.- Usos Tolerados.

Lo son aquellos existentes con anterioridad a la vigencia de estas Normas que no cumplen enteramente el conjunto de las condiciones exigidas en ellas, estando incluidos entre los usos compatibles en la zona de que se trate, y no encontrándose en ninguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

La condición de tolerado permitirá realizar obras que no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso permitido que las existentes antes de las obras y se podrán supeditar a la adopción de las medidas correctoras que se estimen convenientes.

1.8.2.4.- Usos fuera de Ordenación.

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, y que se hallen alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan General, o por los Planes Especiales y Parciales que pudieran desarrollarlo...
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regulación mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el Artº. 70 de la Ley Urbanística de Aragón, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regulación, expropiación o extinción del uso existente.

1.8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS RESPECTO AL FIN AL QUE SE DESTINAN.-**1.8.3.1.- USO RESIDENCIAL.**

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- USO DE VIVIENDA.

Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares

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.

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, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3.- USO HOTELERO.

Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personal, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales.

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

1.8.3.2.- USO PRODUCTIVO.

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

1.- USO AGROPECUARIO.

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2.- USO INDUSTRIAL.

Usos productivos correspondientes a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industria 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 industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

b) 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 las Normas, a este uso, en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

c) Almacenes:

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, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

d) Talleres y artesanía:

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, con el trabajo de un máximo de 4 personas, 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 y se regulará mediante la Ley de Artesanía de la Diputación General de Aragón..

3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS.

Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como bancos, seguros, gestorías, administración de empresas o despachos profesionales.

1.8.3.3.- USO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS.

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 del municipio. Incluye:

1.- USO DE EQUIPAMIENTOS.

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

a) Enseñanza:

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

b) Sanitario:

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

c) Deportivo:

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

d) 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.

e) Cultura:

Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, etc.

f) Asociativo:

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

g) Religioso:

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

h) Centros cívico-comerciales:

Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamiento de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficina.

2.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Uso de equipamientos y servicios destinado a la dotación de espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- USO DE SERVICIOS PUBLICOS.

Uso de equipamientos 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:

a) Administración:

Uso de servicios destinado a la actividades propias de la administración institucional.

b) Servicios urbanos:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4.- USO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

CAPITULO IX

NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN

1.9.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Toda edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc., resultan de las presentes Normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

1.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

1.9.2.1.- Limitaciones de parcela.

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela:

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

b) Linderos:

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

c) Alineaciones Oficiales:

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, que definen la separación entre suelo público y privado.

d) Alineaciones Existentes:

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.

e) Parcela Neta:

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

f) 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.

g) Condiciones de solar:

Tendrán la condición de solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

1. Acceso rodado.
2. Abastecimiento de agua.
3. Suministro de Energía Eléctrica.
4. Evacuación de aguas.
5. Pavimentación de la calzada.
6. Encintado de aceras.
7. Alineaciones oficiales aprobadas.
8. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima.

h) Edificación en Suelo Urbano consolidado que no reúne las condiciones de solar:

Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano Consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan General y Ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

Será necesario tener en cuenta la regulación establecida en el artículo 6 del Decreto 15/1.991, de 19 de Febrero, sobre garantías de Urbanización en la ejecución urbanística (en vigor por la disposición final primera, apartado e) de la Ley 5/ 1.999, de 25 de Marzo, Urbanística.

1.9.2.2.- Limitaciones de posición de la edificación.

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.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

1.- Rasantes del terreno:

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

A efectos de la aplicación del Plan 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.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

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

- Las previstas en los planos del Plan General o en los instrumentos que las desarrollen Planes Parciales (Planes Especiales, Estudios de Detalle o Unidades de Ejecución).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

2.- Cota media de rasante:

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

3.- Plano de cumbrera:

Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

4.- Líneas de fachada:

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

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento.

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.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

5.- Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en este Plan General .

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será de 3 m.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

1º.- Exento o aislado:

Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

2º.- Medianero:

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

3º.- 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.

4º.- 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.

5º.- 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.

1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

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 siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o 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.

b) Altura reguladora H.R.:

Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes Normas Urbanísticas.

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.
2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.
3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 28 m, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50 % del solar.
4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

Por encima de la H.R. se autorizan únicamente los siguientes elementos:

- Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio interior en cerrado por ellos no se destine a viviendas, ni rebasen un plano inclinado de 35 % trazado por el borde del alero.
- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m. como máximo.

- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como refrigeradores, paneles solares, etc. con un máximo de 3 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado por el borde del alero.
- Los remates de cajas de escaleras, con un máximo de 3 m.
- 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.

c) Altura en número de plantas:

Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

d) Altura libre de plantas:

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.

e) Edificabilidad:

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

El conjunto de m² edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1,20 m sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

g) Superficie útil y construida:

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, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

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.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por el M.O.P.U. para estas últimas.

h) 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.

i) Vuelos:

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

Cuerpo volado:	Plataforma que tiene el menos dos de sus lados en obra de fábrica.
Balcón:	Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
Mirador o tribuna:	Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más planta de altura.
Marquesinas:	Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
Alero:	Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

CAPITULO X

ORDENANZAS HIGIENICO - SANITARIAS Y OTRAS

1.10.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Así mismo cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sean de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las Normas Básicas de Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios CPI-96 y EH-91, o las Normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

1.10.2.- CONDICION DE EXTERIOR DE TODA VIVIENDA.-

Toda vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo

- que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio público o en su caso el espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición
- o a un espacio privado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquel un círculo de diámetro como mínimo de nueve metros.

1.10.3.- PROGRAMA MINIMO.-

Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina - comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

1.10.4.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DE PROMOCION LIBRE.-

Dormitorio de una cama	6,00 m ²	anchura mínima 2,00 m
Dormitorio de dos camas	10,00 m ²	anchura mínima 2,50 m
Comedor - Cuarto de estar	14,00 m ²	anchura mínima 3,00 m
Cocina	6,00 m ²	anchura mínima 1,70 m
Cocina - Comedor	18,00 m ²	anchura mínima 3,00 m
Aseo	3,00 m ²	
Pasillos		anchura mínima 0,90 m
Vestíbulo de entrada		anchura mínima 1,20 m

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que pueda inscribirse, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m.

1.10.5.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.-

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica.

1.10.6.- PATIOS INTERIORES.-

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres metros, cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 m. respecto del paramento de enfrente. La separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 cm.

1.10.7.- CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.-

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como para la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina - comedor deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT.

La salida de las chimeneas debe prolongarse al menos 40 cm por encima de la cumbre o 1,20 m. por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directamente en paramentos situados a menos de 8 m. de distancia.

1.10.8.- PORTALES Y ESCALERAS.-

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m² y dimensión mínima de 2 m.

Nº de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a 6 viviendas.

Peldaños:	Huella:	anchura mínima	0,28 m/libre
	Tabica:	altura máxima	0,185 m/libre
		nº máximo de peldaños en cada tramo	16

Anchura mínima 1,00 m

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas 1,00 m.

Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

Ventilación e iluminación: Tendrán ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas, excepto planta baja, y con una superficie mínima de huecos de 1,00 m²/planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga las dimensiones mínimas de 0,90 x 0,90 m.

1.10.9.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.-

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² salvo con autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

En el caso de que estos locales sean anexos a vivienda, podría servir un baño o aseo de la vivienda, siempre y cuando sea fácilmente accesible desde el local.

1.10.10.-- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.-

En todo el suelo urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas, algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los Suelos no Urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por casa especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 3 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

1.10.11.- ACOMETIDAS.-

Se estará a lo dispuesto en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado" del Decreto 38/2004 de 24 de Febrero, B.O.A. 10 de Marzo.

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima de 3 % que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando, la unión de ambos, ángulos de 90°.

En los usos industriales será obligación de las industrias construir una arqueta para medida y toma de muestras previa al vertido a la red municipal.

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas éstas el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

CAPITULO XI

OTRAS DEFINICIONES

1.11.1.- SOTANOS.-

Se entiende por sótanos los locales enterrados o semienterrados (semisótano), cuyo techo esté a menos de 1,20 m. por encima del Plano de Rasante Inferior del edificio definido en 1.9.2.2.

La parte de planta semi-enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1,20 m. por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y no podrá superar el porcentaje de ocupación permitido para la planta baja en la zona de que se trate, quedando libre de edificación en cualquier planta el espacio restante hasta el 100 %.

Usos permitidos: Garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 m, para uso de aparcamiento y 2,40 m. para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

1.11.2.- SEMISÓTANOS.-

Se entiende por semisótano, los locales que tengan su techo a un nivel de 1.00 m. o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de 0,60 de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de 2,20 para garajes, 2,50 para almacenes y resto de usos salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas , en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta será de 2,20 m.

La ocupación máxima será la misma que corresponda a la planta baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1.00 m. Sobre las rasantes del terreno, se consideren sótanos. Los usos permitidos son : garaje, bodega y todos los que correspondan a la zona donde se halle.

Dispondrán de ventilación directa mediante ventanas .

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en semisótano.

1.11.3.- PLANTA BAJA (PB).-

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo se sitúe a mas de 1,20 m. por encima de la cota media de rasante del edificio.

La altura mínima libre será de 2,20 m. para el uso de garaje y 2,50 m. para viviendas y el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que trate.

1.11.4.- PLANTAS ALZADAS O PLANTA DE PISO.-

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima 2,50 m.

En baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 m.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admitirán usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

1.11.5 PLANTA BAJO CUBIERTA.-

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo está situado a una distancia inferior a 1.00 m. Bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia , dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a 1,80 m.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a a1,80m.

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Únicamente se autorizará el uso de los espacios bajo cubierta

- a) Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes de un edificio.
- b) Como espacio abierto habitable, integrado bajo la cubierta.

1.11.6.- CHAFLANES.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros, ángulos que serán achaflanados, con el siguiente criterio:

ANGULOS RECTOS Y AGUDOS
ANGULOS OBTUSOS

CHAFLAN DE 3 m.
CHAFLAN DE 5 m.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán serán de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada en ninguna planta, incluidas las plantas bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda.

Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la Zona Residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservan las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.

CAPITULO XII

OBRAS DE REHABILITACION

1.12.1.-

Las operaciones de rehabilitación de edificios se efectuarán de conformidad con el Real Decreto 2.329/1.983 de 28 de Julio.

A las obras de rehabilitación en edificios no afectados por alineaciones y que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX - "NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN", de las Normas y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevaría consigo la inmediata aplicación de estas Ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2.-

Respecto a lo contenido en el Capítulo X - "HIGIENICO SANITARIAS", no son de obligado cumplimiento los puntos 1.10.4. "DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDA", 1.10.6. "PATIOS INTERIORES", 1.10.8. "ESCALERAS", en el punto 1.10.7. "CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION", el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior.

TITULO II

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

CAPITULO I

REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- DEFINICION DE SUELO URBANO.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que este Plan General incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del Artº 8 de la Ley 6/ 1.988 y Artº 13 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999.

Los suelos clasificados como urbanos, se reflejan en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón, de este Plan General, y de los Planes que pudieran desarrollarlo, según lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero de la indicada Norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni en los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2. de estas Normas.

2.1.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN SUELO URBANO.-

Estas Normas y las determinaciones grafiadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución o Estudios de Detalle.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudios de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos Artº 60 de la L.U.A.. En ningún caso podrán cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una Modificación del Plan general, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

En cualquier caso se estará a las limitaciones establecidas en los artículos 126 y 127 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón

2.1.4.- ZONAS DEL SUELO URBANO.-

El Suelo Urbano, atendiendo a los diversos usos posibles y a las diferentes tipologías dentro de ellos, se divide en zonas homogéneas, cada una de las cuales se rige por una normativa específica que se establece en los capítulos que siguen a este.

Se contemplan las siguientes:

- | | |
|---------------------------------|-----|
| 1.- ZONA RESIDENCIAL | R-1 |
| 2.- ZONA RESIDENCIAL | R-2 |
| 3.- ZONA RESIDENCIAL | R-3 |
| 3.- ZONA RESIDENCIAL | R-4 |
| 4.- ZONA INDUSTRIAL | I |
| 4.- ZONA EQUIPAMIENTO | |
| 5.- ZONA EQUIPAMIENTO ESCOLAR | |
| 6.- ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | |
| 7.- ZONA VERDE PUBLICA | |

CAPITULO II

ZONA RESIDENCIAL R-1

2.2.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal:

Residencial, vivienda unifamiliar

Usos Compatibles:

1. Residencia comunitaria y Hotelero
2. Comercial y Administrativo
3. Salas de reunión (espectáculos, religiosos culturales: sin limitaciones. Prohibidos los bares con música, disco-bares y discotecas
4. Agrícolas (sólo almacenaje)
5. Equipamientos y servicios: cultural, deportivo, sanitario etc..
6. Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos
7. Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
8. Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios
9. Garaje-estacionamiento, limitado a vehículos menores de 12,5 TM al servicio de la vivienda

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites,:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas -	45 dB (A)
Entre las 22,00 y las 8,00 horas -	30 dB (A)

Se atenderá además, a lo establecido en las NN.SS. Provinciales.

2.2.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

Tanto para vivienda unifamiliar como para vivienda residencial comunitaria o colectiva la parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 150 m² de superficie.

Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.

b) Superficie mínima de vivienda:

Para vivienda unifamiliar se exigirá una superficie mínima de vivienda de 120 m² construidos. En el caso de viviendas colectivas la superficie mínima de vivienda será de 75 m² construidos.

c) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos, **exceptuando casos puntuales, en los que se permitirán retranqueos, para poder adaptarse a su entorno urbanístico. Tales retranqueos serán regulados mediante el correspondiente Estudio de Detalle.**

d) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en planta bajas y sótano, y del 75 % en planta alzada. Se establece un fondo máximo de 15 m. en plantas alzadas.

La superficie libre en planta alzada se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 150 m² los cuales podrán edificar el 100 % en planta alzada.

e) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,75 m²/m².

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

f) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 8,50 m medidos según el Artículo 1.9.2.3. y dos plantas (PB + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), espacios habitables vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma que queden bajo la envolvente de la cubierta, y con una altura máxima de 3,00 ms. del plano de cumbrera computando a efectos de edificabilidad todas las zonas que dispongan más de 1,70 de altura libre.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta se permitirán todo tipo de huecos verticales.

Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

g) Pendiente máxima de cubierta

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, medida desde la línea exterior del alero.

h) Vuelos sobre espacios públicos:

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,00 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

- Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
- Calles de 4 á 6 m.	0,40 metros
- Calles de más de 6 m.	0,70 metros

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

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 70 cm y no podrán sobrepasar el ancho de la acera.

2.2.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalconadas (predominio del alto por el ancho).
- d) Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.
- e) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

Vallas de terreno o solares.

Será obligatorio el vallado de solares. Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.2.4.- GARAJES COMUNITARIOS .-

2.2.4.1.- Accesos para vehículos.

- a) 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 hallen las plazas señalizadas del estacionamiento.
- b) Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes :
Acceso simple : 3.00 ms.
Acceso doble : 5.50 ms.
- c) 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

2.2.4.2.-Características de los accesos para vehículos.

- a) Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública de 4,00 ms de fondo mínimo, y 3.00 ms. de ancho mínimo, con pendiente menor del 45, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cuatro metros
- b) En el caso que la acera tenga menos de tres metros de anchura el ancho del acceso será de 4.00 ms. como mínimo.
- c) Excepcionalmente , se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de 4.00 ms.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

2.2.4.3.- Accesos para peatones.

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.

Estos accesos serán de 1.00 m. de anchura como mínimo, y su consideración como vías de evacuación dependerá de la aplicación de la NBE-CPI/96

2.2.4.4.- Dimensiones de las plazas de estacionamiento

La dimensión mínima por plaza , sin considerar accesos, será de 2,20 ms. de anchura y 4,50 ms. de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares estructurales hasta un mínimo de 2.00 ms.

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

Será de aplicación la Ley 311997, de 7 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y de 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 D.G.A. aprobado por Decreto 19/1.999.

2.2.4.5.- Dimensiones de los pasillos de circulación

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes :

En rampas , calles sin estacionamiento , con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, la anchura mínima de los pasillos será de 3.00 ms.

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

En los pasillos solo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3.00 ms. y no supongan obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

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

<u>Radio interior</u>	<u>Anchura pasillo</u>
Mayor o igual a 3.00 ms.	3.00 ms.
Entre 2,00 y 3,00 ms	3,50 ms.
Entre 1,00 y 2,00 ms	4,50 ms.
Menor de 1,00 m	5,00 ms.

2.2.4.6.- Rampas y Gálibos

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

Su anchura mínima será de 3.00 ms. con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo de 6.00 ms.

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

2.2.4.7.- 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 ms. a cada lado y cuando el ancho de la misma sea inferior a 2,50 ms.

2.2.4.8.- 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 especificados en este Plan General y por las condiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de Marzo de 1.971.

2.2.4.9.- Ventilación

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)no superior a 50 p.p.m.

En los casos de ventilación natural , deberán disponer de conductos o huecos de aireación, en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie útil de local .

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural , se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora necesarias para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m. con chimeneas construidas de acuerdo con estas Normas , la O.M.M.A. y la legislación vigente.

2.2.5.- EDIFICIOS CATALOGADOS.-

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico - arquitectónico o ambiental, se señalan en los planos de alineaciones.

Se establece la siguiente Catalogación:

Catalogo de edificios de interés:

DE INTERES HISTORICO ARQUITECTÓNICO:

- Conjunto Iglesia Parroquial y Ayuntamiento.
- Edificio c/ Arrabal angular a c/ Campanar.
- Edificio Pza. de España s/n.

Condiciones de Intervención.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará una propuesta de intervención de las obras que se pretenden realizar. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

En todos los edificios catalogados serán necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

CAPITULO III

ZONA RESIDENCIAL R-2

2.3.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial Unifamiliar aislada

Usos Compatibles:

1. Residencia comunitaria y Hotelero
2. Comercial y Administrativo
3. Agrícolas (sólo almacenaje)
4. Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
5. Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos
6. Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
7. Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas -	45 dB (A)
Entre las 22,00 y las 8,00 horas -	30 dB (A)

2.3.2.- TIPOLOGIA

Vivienda unifamiliar aislada que se denominará edificación principal y edificación secundaria destinada a garaje , útiles de jardinería, instalaciones, etc. prohibiéndose el uso vívidero de la misma.

2.3.3.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener 750 m² de superficie

b) Limitaciones de posición:

Las edificación principal tendrá sus líneas de fachada retranqueadas respecto de las alineaciones principales de vial en 5,00 ms. y de los linderos en 3,00 ms.

La edificación secundaria puede estar adosada a linderos o alineaciones principales.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será:

Edificación principal 25 %

Edificación secundaria..... 5 %

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,50 m²/m².

e) Altura máxima:

La edificación principal tendrá una altura máxima de 7,00 m medidos según el Artículo 1.10.2.3. y dos plantas (PB + 1).

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de 3,00 ms y una planta (P.B.)

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, y trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

2.3.4.- LIMITACIONES ESTÉTICAS.-

La composición será de libre diseño, debiéndose ajardinar los espacios libres de la parcela con especies adaptadas al clima de la Comarca.

El cerramiento de la parcela a lo largo de la alineación pública será calado o de cerrajería, hasta una altura máxima de 2,00 ms. con un zócalo de albañilería con altura mínima de 1.00 ms. y altura máxima de 2,00 m.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

CAPITULO IV

LOS ALBARES DEL CEMENTERIO **ZONA RESIDENCIAL R-3**

2.4.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles:

1. Residencia comunitaria y Hotelero
2. Comercial y Administrativo
3. Agrícolas (sólo almacenaje)
4. Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
5. Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos
6. Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
7. Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas -	45 dB (A)
Entre las 22,00 y las 8,00 horas -	30 dB (A)

2.4.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 6 ms. de fachada y 150 ms. de superficie.

No se permitirán agregaciones para obtener fachadas de más de 20 ms.

b) N° de viviendas.

Solo se permitirá una vivienda por cada 150 m². de parcela

c) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o bien coincidentes con la alineación oficial o en caso de retranqueos con un mínimo de 3,00 ms. respecto de las alineaciones oficiales y de los linderos en 3,00 ms.

d) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 75 % .

e) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,50 m²/m².

f) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 m medidos según el Artículo 1.10.2.3. y dos plantas (PB + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), espacios habitables vinculados a la vivienda de la última planta permitida y con acceso desde la misma que quede bajo la envolvente de la cubierta, computando a efectos de edificabilidad todas las zonas que dispongan más de 1,70 de altura libre.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta se permitirán todo tipo de huecos verticales.

Altura libre máxima en Planta Baja 3,50 ms.

La altura máxima del plano de cumbrera será de 3,00 ms.

2.4.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

La composición será de libre diseño, debiéndose ajardinar los espacios libres de la parcela con especies adaptadas al clima de la Comarca.

En el caso de retranquearse la vivienda se dispondrá de un cerramiento de la parcela a lo largo de la alineación pública que será calado o de cerrajería, hasta una altura máxima de 2,00 ms. con un zócalo de albañilería con altura mínima de 1.00 ms. y altura máxima de 2,00 m.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra.

La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

CAPITULO V

ZONA “LA FUEN” “TOZALETES” y “CONTIENDAS” RESIDENCIAL R-4

2.5.1.- GENERALIDADES.-

Por tratarse de un suelo urbano no consolidado, para poder otorgar licencias es necesario que previamente se redacte un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objetivo es determinar los viales así como los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Este Plan Especial de Reforma Interior se realizará conforme se determina en el art. 120 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón.

El Plan Especial deberá estar aprobado definitivamente en un plazo de 4 años, con el suficiente nivel de definición que permita su inmediata ejecución. Este Plan Especial será de iniciativa privada y para el otorgamiento de licencias será necesario acreditar el comienzo de obras de la urbanización.

Transcurridos 4 años desde la aprobación definitiva de PGOU, si no se han aprobado en grado definitivo los Planes Especiales de las áreas denominadas “LA FUEN” “TOZALETES” y “CONTIENDAS” se cambiará el sistema de Compensación al de Cooperación.

2.5.2.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial, vivienda unifamiliar aislada

Usos Compatibles:

- a) Agrícola (almacenaje)
- b) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
- c) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

2.5.3.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima debe tener 8 m. de fachada y 300 m² de superficie.

b) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la línea de fachada de 2.00 m. y a los linderos laterales de 3.00 m.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 30 % en plantas bajas .

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,50 m²/m².

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 m y dos plantas (PB + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

CAPITULO VI

ZONA INDUSTRIAL I

2.6.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso principal : Industria y Almacenes, permitiéndose todos los tipos con excepción de aquellos, que puedan producir efectos perjudiciales sobre el resto del polígono.

Usos compatibles:

- a) Alojamiento : Queda excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.
- b) Terciario : Comercio se permite el uso comercial mayorista. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.
- c) Equipamientos : La enseñanza de formación profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- d) Quedan prohibidos los restantes usos.

Cada Industria deberá reservar dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

2.6.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 400 ms.

b) Limitaciones de posición:

Las edificaciones podrán tener la parcela sobre la vía pública o retranqueada de la misma, podrá tener todo el frente de la parcela o dejar parte sin edificar.

El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto a los linderos será como mínimo de 5,00 ms.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m². de construcción, y su localización estará en el interior de la parcela

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 60 %

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,60 m²/m².

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de **10,50 m** y dos plantas (PB + 1), destinando la segunda para oficinas.

Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

2.6.3.- LIMITACIONES ESTETICAS

Se justificará en cada caso la idoneidad de la solución aportada en función de los usos previstos, cuidándose especialmente el uso de materiales de terminación, de calidad contrastada que no planteen problemas de mantenimiento.

2.6.4.-PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

El Proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto Medio-Ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados u los residuos previsibles, la compatibilidad de la Industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que quede englobada.

A continuación se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la más restrictiva.

a) EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Todas las Industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera, cumplirán la reglamentación específica sobre el particular que en la actualidad es la siguiente :

Ley 38/1.972 (B.O.E. de 26-12-72) de Protección del ambiente atmosférico que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

Decreto 883/1.975 (BOE del 22-4-75) que desarrolla la Ley anterior.

b) VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la red municipal se indican las siguientes condiciones:

1.- Vertidos prohibidos.

De forma general queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias, que por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en las fabricas de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Así mismo queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloro etileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas : carburo, cloratos, hidruros etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna
- e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
- f) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros puedan originar :
 - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales de alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
 - Radionucleicos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
 - Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

- Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
- Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
- Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación del impacto.

2.- Vertidos permitidos.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (Uds. pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y Grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo Total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Niquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

c) RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no traspasen los límites siguientes

En bandas de 125 a 150 Hz.....	92 dB
En bandas de 500 a 1.000 Hz.....	85 dB
En bandas de 2.000 a 4.000 Hz.	80 dB.

CAPITULO VII

ZONA DE EQUIPAMIENTO

2.7.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Se permiten en esta zonificación los usos religiosos, culturales, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipo con una superficie máxima de 90 m² útiles. En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos, un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

2.7.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del Casco Antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el Capítulo II - ZONA RESIDENCIAL R-1, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

2.7.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Serán de aplicación las contenidas en el Capítulo II - RESIDENCIAL R - 1.

CAPITULO VIII

ZONA ESCOLAR

2.8.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Sólo se admitirán usos escolares.

2.8.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 m.

b) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 50 %.

c) Edificabilidad:

1.50 m²/m²

d) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 10,50 m y tres plantas (PB + 2)

e) Limitaciones estéticas:

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

CAPITULO IX

ZONA VERDE PUBLICA

2.9.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines aseos públicos y quioscos.

2.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

- Edificabilidad máxima 0,05 m²/m²
- Altura máxima 3 m.
- Número de plantas máximo: PB

CAPITULO X

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

2.10.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Usos Compatibles:

- a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.
- b) Una vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de 90 m².

2.10.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificado sobre la total, máximo del 75 %. Edificabilidad 1,00 m²/m².

Número de plantas máximo PB + 1.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

2.10.3.- POSICION DE LAS EDIFICACIONES.-

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

CAPITULO XI

UNIDADES DE EJECUCION

Se adjuntan las fichas de cada una de ellas, y se establecen los siguientes sistemas de Actuación:

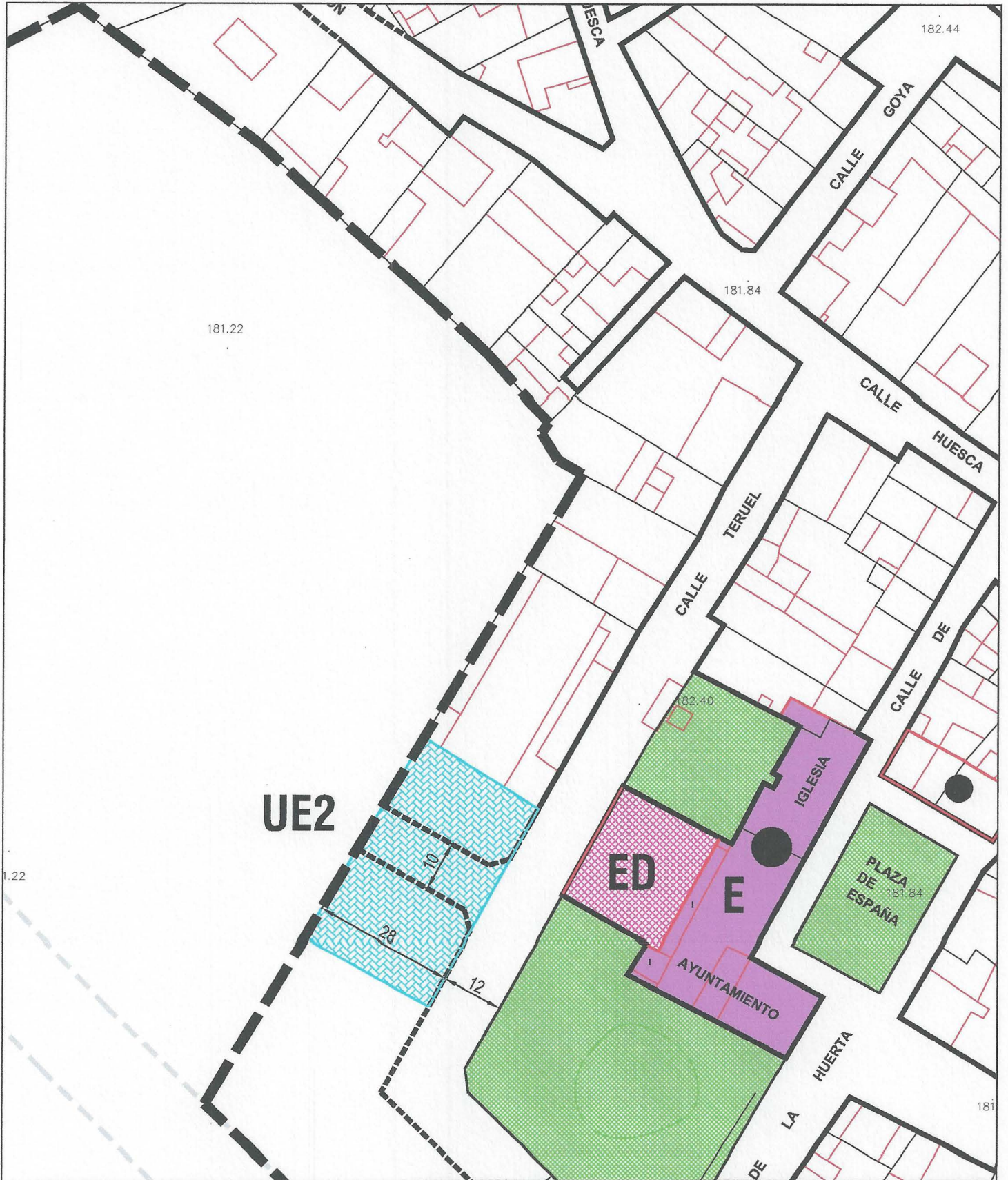
UE - 1	Compensación
UE - 2	Compensación
UE - 3	Compensación
UE - 4	Compensación

Residencial "La Fuen"	Compensación/Cooperación
Residencial "Tozaletes"	Compensación/Cooperación
Residencial "Contiendas"	Compensación/Cooperación



UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-1	
SUPERFICIE TOTAL		1.871 m²	
ZONIFICACION	Residencial R-1	1.359 m ²	72,63 %
CESIONES	Viales	512 m ²	27,37 %
	Espacios Libres	---	---

escala 1:1000



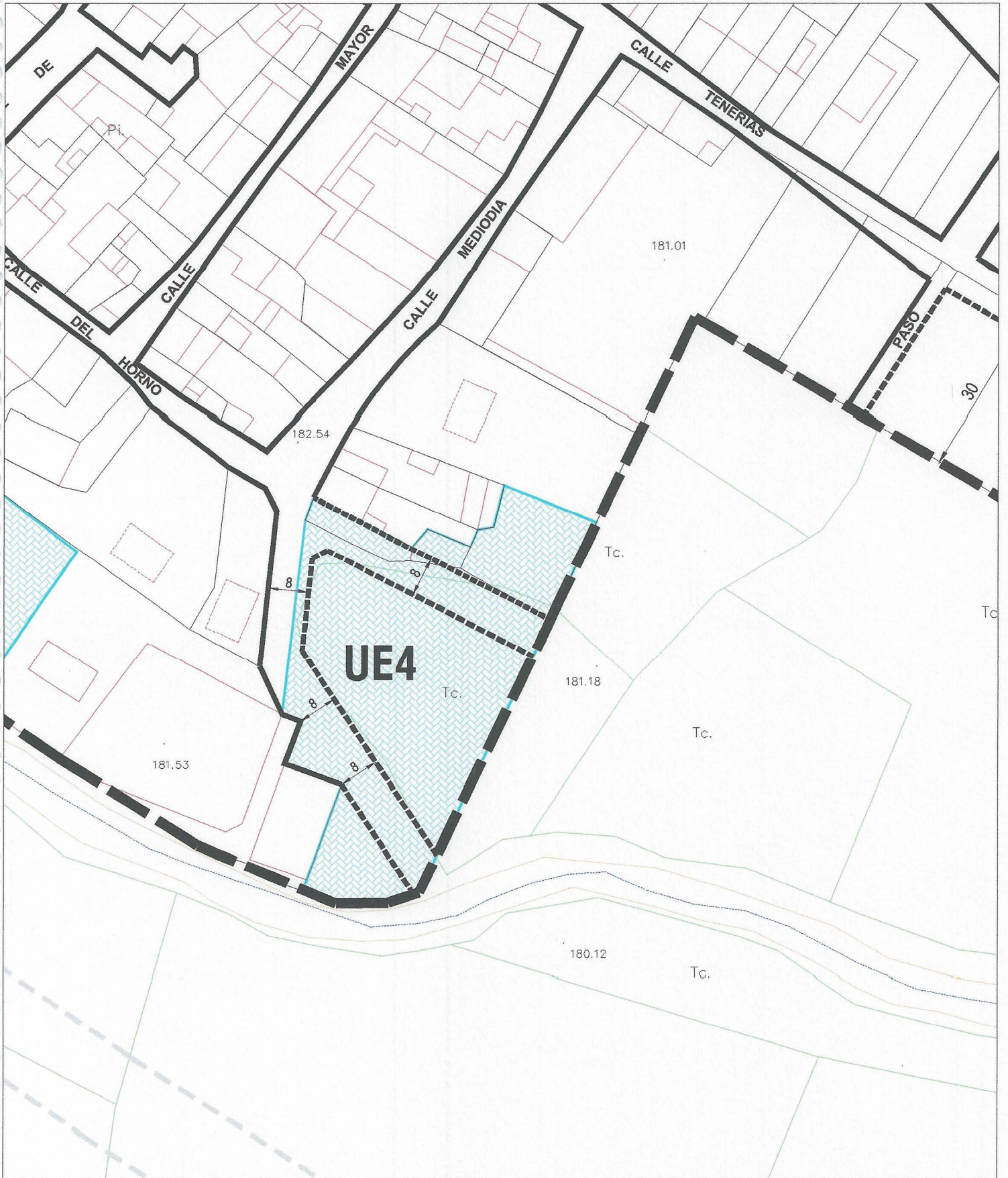
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-2	
SUPERFICIE TOTAL		1.239 m²	
ZONIFICACION	Residencial R-1	957 m ²	77,24 %
CESIONES	Viales	282 m ²	22,76 %
	Espacios Libres	---	---

escala 1:1000



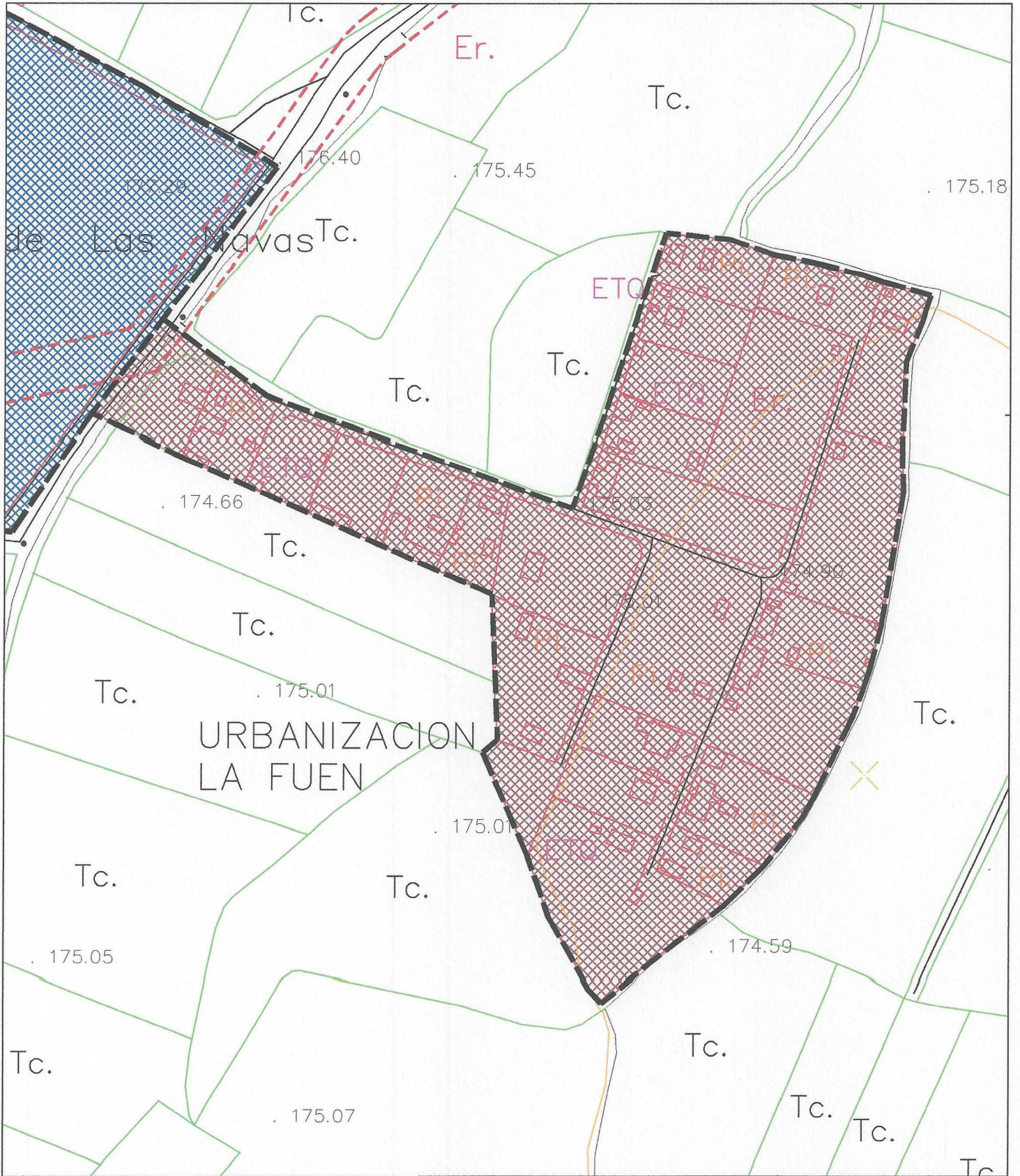
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-3	
SUPERFICIE TOTAL		5.434 m2	
ZONIFICACION	Residencial R-1	4.193 m2	77,16 %
CESIONES	Viales	1.241 m2	22,84 %
	Espacios Libres	---	---

escala 1:1000



UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-4	
SUPERFICIE TOTAL		3.047 m²	
ZONIFICACION	Residencial R-1	2.114 m²	69,38%
CESIONES	Viales	933 m2	30,62%
	Espacios Libres	---	---

escala 1:1000

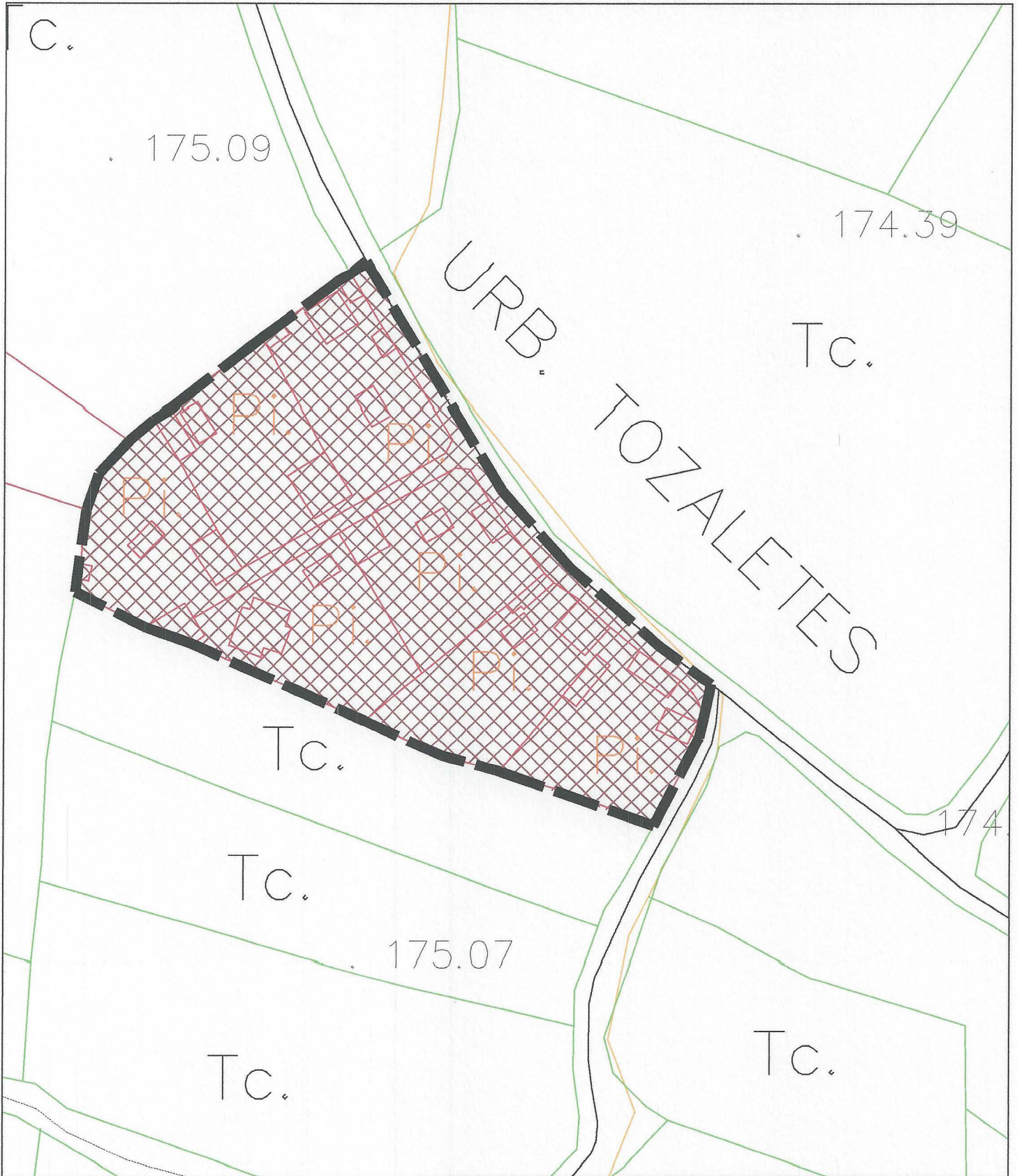


UNIDAD DE EJECUCIÓN "LA FUEN"
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE TOTAL **39.720 m2**

ZONIFICACION	Residencial R-4	Densidad= 8 viviendas/Ha.
CESIONES	Viales	
	10 % Espacios Libres	

escala 1:2000

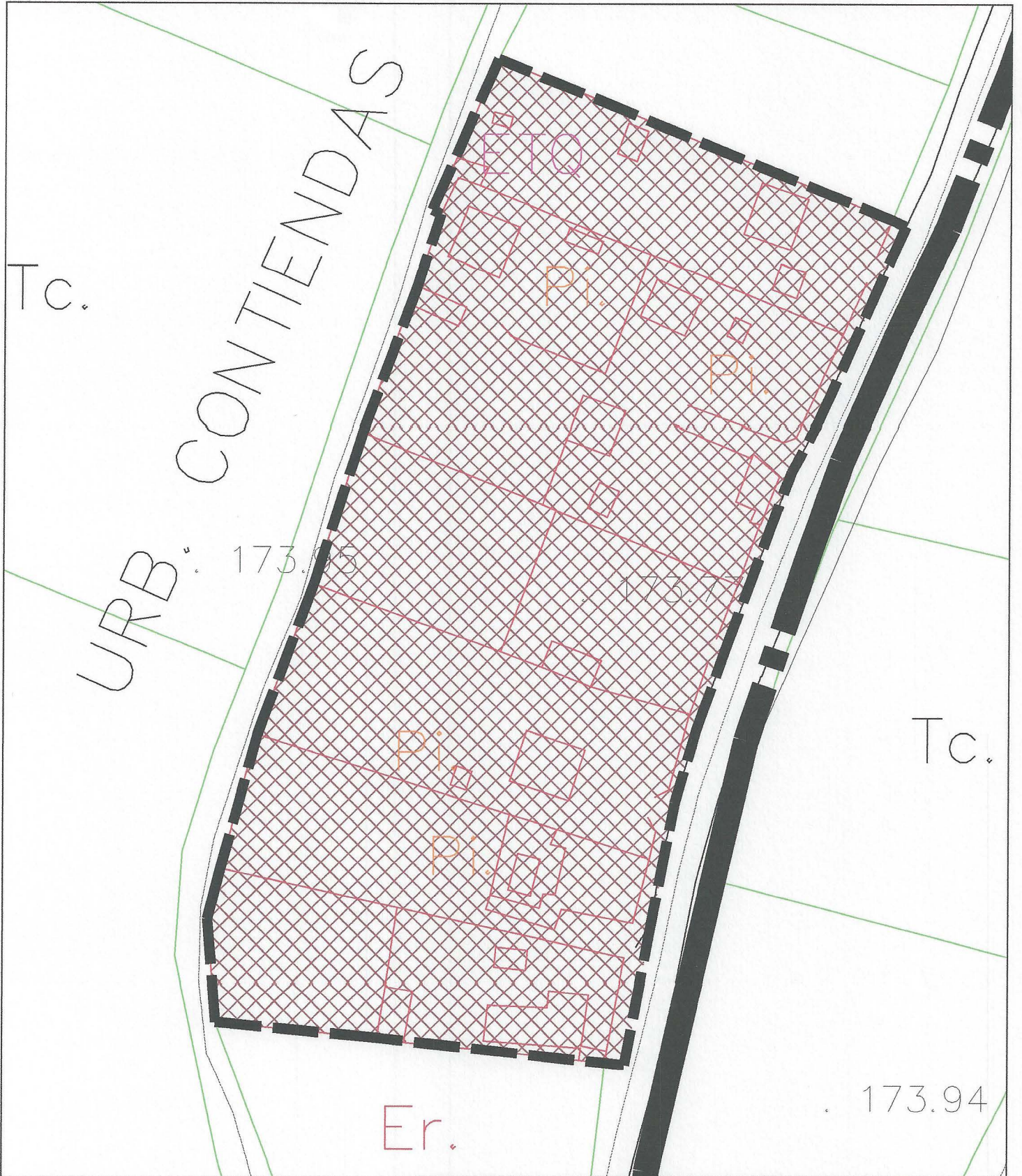


UNIDAD DE EJECUCIÓN "LOS TOZALETES"
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE TOTAL **6.655 m²**

ZONIFICACION	Residencial R-4	Densidad= 10 viviendas/Ha.
CESIONES	Viales	
	10 % Espacios Libres	

escala 1:1000



UNIDAD DE EJECUCIÓN		"CONTIENDAS"
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
SUPERFICIE TOTAL		15.539 m2
ZONIFICACION	Residencial R-4	Densidad= 10 viviendas/Ha.
CESIONES	Viales	
	10 % Espacios Libres	

escala 1:1000

TITULO III

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

NORMAS DE URBANIZACION

3.1.1.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales que se redacten a partir de la entrada en vigor del Plan General o en cumplimiento de algunas de sus determinaciones.

3.1.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.-

Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la Ley Urbanística de Aragón Artº 44 , 45, 46, 47, y 48 y en los Reglamentos que la desarrollan y entre ellas las siguientes:

1. Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.
2. Delimitación y emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales, y demás servicios de interés social.
3. Trazado y características de las redes de comunicación y servicios y de su conexión con los correspondientes Sistemas Generales.
4. Señalamiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos.
5. Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de los terrenos y de su entorno.
6. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
7. Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las Unidades de Ejecución del Sector, entre ellos el de Urbanización.
8. Sistemas generales incluidos o adscritos.
9. Sistema de actuación previsto para las Unidades de Ejecución que se delimiten
10. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el Catastral y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los Planos de Proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y las que se fijen reglamentariamente.

Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de las determinaciones ya mencionadas, deberán ajustarse a lo establecido en el Artº 51, 52 y 53 de la Ley Urbanística de Aragón.

3.1.3.- SISTEMAS DE EJECUCION.-

En la ejecución de los Planes Parciales, se prevé que el sistema más idóneo es el de COMPENSACION; no obstante, el Ayuntamiento podrá optar por cualquier otro, estableciéndolo así en acuerdo plenario o en el propio Plan Parcial.

CAPITULO II**NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

La Ley Urbanística de Aragón establece dos categorías de Suelo Urbanizable: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En el caso de Nuez de Ebro, y con el objeto de facilitar la gestión y el desarrollo, se cree más conveniente plantear el **Suelo Urbanizable** como **No Delimitado**.

3.2.1.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.-

Se clasifican tres Áreas:

USO RESIDENCIAL**S.U.1.(1) (BORAU)****Determinaciones**

Superficie	272.616 m ²
Densidad máxima	25 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0,4 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Criterios para delimitación de Sectores:

Se establece una superficie mínima de actuación de 3,00 Has.

Cualquier Sector debe delimitarse de forma que quede garantizada la continuidad con el Suelo Urbano, bien por colindancia y por tanto por prolongación de la trama existente, o apoyándose en los viarios propuestos, incluyéndolos en el Sector.

No podrá desarrollarse este suelo en tanto no esté ejecutado el Barranco de Alfajarín.

Obligatorias: Deberán obtenerse los sistemas generales viarios en la medida que se establece en los planos, como viarios y zona verde que se le asignan el SGV-1 y el SGZV-1.

Indicativas: La estructura de los nuevos viales conectará automáticamente con los existentes en el suelo urbano colindante.

Otras: Según lo establecido en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en concepto de tratamiento de aguas residuales, tendrán la carga urbanística de 90,15 euros por habitante

equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes.

Procedimiento

La consulta para la delimitación de sectores vendrá acompañada de un Avance de Ordenación de la zona delimitada y es obligatoria realizarla ante el Ayuntamiento y La Comisión de Ordenación del Territorio.

S.U.1. (2) (SUSER)

Determinaciones

Superficie	436.939 m ²
Edificabilidad máxima bruta	0,4 m ² /m ²
Densidad máxima	25 viv/ha
Uso	Residencial Unifamiliar

Criterios para delimitación de Sectores

Se establece una superficie mínima de actuación de 3,00 Has.

Cualquier Sector debe delimitarse de forma que quede garantizada la continuidad con el Suelo Urbano, bien por colindancia y por tanto por prolongación de la trama urbana existente, o apoyándose en los viarios propuestos, incluyéndolos en el Sector. Por tanto, en el desarrollo del Sector deberá incluirse la parte correspondiente del Sistema General.

Obligatorias: Deberán obtenerse los Sistemas Generales afectos al S.U. 2, viarios en la medida que se establece en los planos y la zona verde, SGV-3 y SGZV-2

Indicativas: La estructura de los nuevos viales conectará automáticamente con los existentes en el suelo urbano colindante.

Otras: Según lo establecido en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en concepto de tratamiento de aguas residuales, tendrán la carga urbanística de 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes.

Procedimiento

La consulta para la delimitación de sectores vendrá acompañada de un Avance de Ordenación de la zona delimitada y es obligatoria realizarla ante el Ayuntamiento y La Comisión de Ordenación del Territorio.

USO INDUSTRIAL Y SERVICIOS**S.U.2**

Superficie	94.460 m ²
Edificabilidad máxima bruta	4,0 m ³ /m ²
Ocupación máxima	70% de la superficie neta de las parcelas edificables
Altura máxima	10,50 ms.
Uso	Industrias y Servicios

Se desarrollará como un único Plan Parcial.

Determinaciones.

Se deberán resolver los accesos a dicho Suelo desde la N-II, mediante la vinculación de los Sistemas Generales adscritos a dicho Plan Parcial S.G.V.3 , garantizando los accesos, así como la parte correspondiente al Sistema General de Zona Verde S.G.Z.V.-1

Según lo establecido en el punto nº 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento, se aplicarán en concepto de tratamiento de aguas residuales, la siguiente carga urbanística: 2,40 euros por m² de suelo industrial.

USO INDUSTRIAL**S.U. 3**

Superficie	283.206 m ²
Edificabilidad máxima bruta	4,0 m ³ /m ²
Ocupación máxima	70% de la superficie neta de las parcelas edificables
Altura máxima	10,50 ms.
Uso	Industrial

Se desarrollará como un único Plan Parcial, con dos Unidades de Ejecución, de manera que la instalación actual de granja se mantenga como uso tolerado.

Determinaciones Plan Parcial.

Se deberán resolver los accesos a dicho Suelo desde la N-II, mediante la vinculación de los Sistemas Generales adscritos a dicho Plan Parcial., S.G.V.3 garantizando los accesos, debiendo por tanto realizarse el vial que discurre paralelo a la AP-2 en la Zona Este y su conexión por la zona de las " Tres Anegas" hasta el Sector Industrial . Este tendrá en todo su recorrido una anchura de 17 ms.

Según lo establecido en el punto nº 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento, se aplicarán en concepto de tratamiento de aguas residuales, la siguiente carga urbanística: 2,40 euros por m² de suelo industrial.

TITULO IV

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1.- DEFINICION.-

El Suelo No Urbanizable está constituido, por los terrenos del término municipal no incluidos por el Plan General dentro de los límites del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Serán los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

Su destino son los usos propios de su carácter rural y los concordantes con ellos tendentes a su potenciación, mejora o a una explotación racional de sus posibilidades.

4.1.2.- CATEGORIAS.-

Se establecen dos categorías en Suelo No Urbanizable:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.

Su utilización esta sometida a lo dispuesto en el Artº 22 de la L.U.A.

El Plan reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico para los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.,

Se divide a su vez este Suelo en las siguientes áreas de protección:

- a) De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos.
- b) De protección de los márgenes del Ebro.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico.

Su utilización está sometida a lo dispuesto en los Artículos 23 y 24 de la L.U.A. 5/1.999.

Es el resto de los terrenos de Suelo no Urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón.

Cualquier actuación dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Sotos y Galachos del Ebro (Decreto 149/1995, de 29 de mayo, de la Diputación General de Aragón) y los pertenecientes a la Z.E.P.A ES0000138 "Galachos de la Alfranca" en la zona suroccidental del municipio, deberá tener informe previo favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

4.1.3.- REGIMEN GENERAL.-

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en los Artículos 22 a 25 de la L.U.A. 5/1.999.

4.1.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS.-

Los cerramientos de las parcelas en SUELO NO URBANIZABLE se ejecutarán siempre: "con un material de malla que permita la visibilidad a través de ella, de una altura máxima de 2 metros, permitiéndose el apoyo de ésta sobre una base sólida de bloque de hormigón de 50 cm, de altura como máximo" y los retranqueos de estos, según eje del camino, como indica artículo 4.2.5. "los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y las vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino ó tres metros del borde exterior de la plataforma del camino, si este existiese".

CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL **CONDICIONES GENERALES**

4.2.- PROTECCION DE RECURSOS HIDRAULICOS E INFRAESTRUCTURAS.-

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructuras que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

4.2.1.-ZONA DE PROTECCION DE ACEQUIAS.

Se establece una banda de protección de 3 m a cada lado del cajero de la acequia.

4.2.2.-ZONA DE PROTECCION DE LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, a la Ley de 18 de Marzo de 1966 y Decreto de 20 de Octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

Tendrá una zona de afección de 20 ms. a cada lado del eje de la línea

4.2.3.-ZONA DE PROTECCION DE LA LINEA DE TELEFONOS.

La separación será de 5m a cada lado desde el eje de la línea.

4.2.4.-ZONA DE PROTECCION DE LA RED DE CARRETERAS.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (MOPU), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras (B.O.E. 30-7-88) y sus modificaciones vigentes, y por el R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre del Reglamento General de Carreteras (B.O.E. 23-9-94) y sus modificaciones vigentes.

Para el resto de carreteras está vigente actualmente la Ley de Carreteras de 1.974 y el Reglamento ya citado.

Son vigentes las zonas de dominio público, servidumbre y afección, quedando prohibida cualquier edificación situada a :

Menos de 100 ml. Del borde de la calzada de las carreteras nacionales , cuando se trate de variantes de circunvalación de la población.

Menos de 25 ml. del borde de calzada en carreteras nacionales.

Menos de 18 ml. del borde de la calzada en el resto de carreteras.

Todos ellos de acuerdo con la normativa vigente quedando exceptuadas estas distancias en las zonas clasificadas como Suelo Urbano, con alineación vigente a distancias inferiores a esta línea.

4.2.5.-ZONA DE PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se registrarán por la Ley 22/1974, de 27 de Junio, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.876/1978. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores de ocho metros (8 m) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en Suelo No Urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez metros (10 m) del eje de los mismos.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m) del eje del camino, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

4.2.6.-ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES PUBLICOS.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este Planeamiento, que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce del río, embalse o canal), de acuerdo con el Art 78.1 del actual reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del organismo de Cuenca, siempre que se recojan en este P.G.O.U. y se ajusten a las siguientes previsiones:

1ª.- Independientemente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real decreto legislativo 1/2201 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del organismo de Cuenca (art, 24 del citado Texto refundido de la ley de Aguas).
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del organismo de Cuenca.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de obras que contaminen las aguas, así como acumular residuos o sustancias que pueden constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. En toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

Se prohíbe expresamente afección a la vegetación natural existente en los márgenes de los cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales que no cuenten con la autorización del Organismo de Cuenca.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

4.2.7.-PROTECCION DE TENDIDOS AEREOS.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de Marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

CAPITULO III

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO **CONDICIONES GENERALES**

4.3.1.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL.-

Se podrá autorizar mediante licencia de obras concedida por el Ayuntamiento, las siguientes construcciones.

- a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general , de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Se podrá autorizar mediante autorización especial

- d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, y hayan de emplazarse en medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres Has.de terreno, ni exijan una superficie construída superior a cinco mil metros cuadrados.

4.3.1.1.- Normativa aplicable.

A) Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen :

1.- Usos de Cultivos.

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riegos, viveros, invernaderos, que no comprendan obras de edificación propiamente dicha. Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

2.- Construcciones agrícolas.

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde están emplazadas y así mismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones

Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m².

La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,1 m²/m²

Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6,00 ms

Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable del Ayuntamiento sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

En fincas de superficie inferior a 4.000 m². únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 12 m². y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

Se permitirá la construcción de cobertizos, destinados a guardar maquinaria agrícola, o almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde están emplazados y así mismo, aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios, con una altura máxima de siete metros y en fincas cuya superficie no sea inferior a 2.000 metros cuadrados o que en caso de ser inferior constituyan una unidad predial desde antes del año 2005.

Se entiende por cobertizo: espacio cubierto por tejado de estructura ligera, sin ningún tipo de cerramiento perimetral y destinado a proteger ganado ó guardar maquinaria agrícola, o almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo.

La ocupación máxima del suelo para la construcción de cobertizos será del 10% de la superficie de la parcela, con una superficie máxima de ocupación de parcela de 1.000 m².

3.- Construcción de Granjas.

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que la superficie ocupada por las instalaciones, no sea superior a 3.500 m².

Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m².

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6.00 ms. de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 7,00 m.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc. deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 200/1.997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, de Directrices parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida por el Ayuntamiento. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

Comprende las siguientes modalidades:

1.-Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.

--- Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.

2.- Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento con informe vinculante del Servicio de que dependa la conservación y explotación de la obra pública.

C) Uso de Vivienda Familiar.

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 15.000 m²

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 8 m a cualquier lindero de la finca.

Condiciones de la edificación.

La altura máxima será de 7 m y dos plantas (PB + 1)

La edificabilidad máxima permitida será de 0.02 m²/m²

Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.
- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.
- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

CAPITULO IV

NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DEL SUELO

4.4.2.-PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL SUELO Y DEL PAISAJE.-

4.4.2.1.- Contaminación del Medio Ambiente.

La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

POLUCION DE LAS AGUAS:

Las condiciones técnicas exigibles al Proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en la Normativa aprobada por resolución de 23 de Abril de 1969 "Normas de Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales" y la N.T.E. - I.S.D. / 1974 "Instalaciones, salubridad, depuración y vertido", así como lo establecido en el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas".

CONTAMINACION ATMOSFERICA:

Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas" (Decreto de 30 de Noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como norma general.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

4.4.2.2.- Protección de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y el Paisaje.

DISPOSICIÓN GENERAL

No se concederá licencia a todo Plan, Proyecto o Acto, que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante la Comisión Provincial de Urbanismo (Estudio de Impacto)

BASUREROS Y ESTERCOLEROS

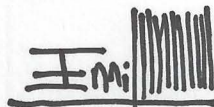
Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término Municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que se estima más conveniente teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a doscientos metros del lugar habitado más próximo

ARBOLADO

No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona

Zaragoza, JULIO 2008



Fdo. Enrique de Luis Duret
Arquitecto



