

ÍNDICE:

TÍTULO I	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	7
Capítulo I.	Objeto, alcance y ámbito de aplicación.....	7
Artículo 1	Objeto.....	7
Artículo 2	Alcance y Marco Legal.....	7
Artículo 3	Ámbito material y territorial.....	8
Artículo 4	Vigencia.....	8
Artículo 5	Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana.....	9
Capítulo II.	Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.....	10
Artículo 6	Competencias y obligatoriedad.....	10
Artículo 7	Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable.....	10
Artículo 8	Planes Parciales.....	10
Artículo 9	Planes Especiales.....	11
Capítulo III.	Ejecución del Planeamiento.....	12
Artículo 10	Sistema de actuación.....	12
Artículo 11	Unidades de ejecución.....	12
Artículo 12	Transmisión del suelo de cesión obligatoria.....	13
Capítulo IV.	Licencias Urbanísticas.....	14
Artículo 13	Actos sujetos a licencia.....	14
Artículo 14	Licencias de actividad clasificada o apertura.....	14
Artículo 15	Licencias de obras menores.....	15
Artículo 16	Licencias de obras mayores.....	15
Artículo 17	Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.....	15
Artículo 18	Licencias de utilización, ocupación o apertura.....	16
Artículo 19	Caducidad de licencias.....	16

TÍTULO II	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	17
Capítulo I.	Disposiciones comunes.	17
Artículo 20	Clasificación del suelo.	17
Artículo 21	Estructura General y Orgánica del Territorio.	18
Capítulo II.	Régimen del suelo urbano (SU).	19
Artículo 22	Definición.	19
Artículo 23	Solares.	19
Artículo 24	Obligaciones en suelo urbano consolidado.	20
Artículo 25	Obligaciones en suelo urbano no consolidado.	20
Artículo 26	Unidades de ejecución.	21
Capítulo III.	Régimen del suelo no urbanizable. (SNU)	23
Sección I	Disposiciones comunes.	23
Artículo 27	Definición y objetivos.	23
Artículo 28	Usos admisibles en SNU.	23
Artículo 29	Condiciones de edificación.	24
Artículo 30	Usos Agrícolas. Modalidades.	25
Artículo 31	Usos agrícolas. Condiciones particulares.	26
Artículo 32	Usos agrícolas. Procedimiento.	26
Artículo 33	Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.	27
Artículo 34	Construcciones e instalaciones de Interés Público.	28
Artículo 35	Caminos Rurales. Servidumbres.	28
Artículo 36	Vallados.	29
Artículo 37	Divisiones y segregaciones de terrenos.	29
Artículo 38	Núcleo de población.	29
Artículo 39	Criterios de protección.	30
Artículo 40	Categorías.	30

Sección II	Suelo no urbanizable especial (SNU-E)	31
Artículo 41	Definición y régimen general	31
Artículo 42	Áreas en Suelo No Urbanizable Especial	31
Artículo 43	Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural....	32
Artículo 44	Protección del Patrimonio Cultural en el medio Rural (SNU-E / PC)	37
Artículo 45	Protecciones Sectoriales Complementarias	38
Artículo 46	Otras Protecciones Sectoriales.....	41
Sección III	Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)	44
Artículo 47	Definición.	44
Artículo 48	Régimen.....	44
Artículo 49	Cultivos Tradicionales.....	45
Artículo 50	Vivienda no rural: Unifamiliar Aislada.	46
Artículo 51	Red de Caminos Rurales.....	46
Capítulo IV.	Régimen del suelo urbanizable (SUble).....	47
Artículo 52	Definición.	47
Artículo 53	Desarrollo del suelo urbanizable.....	47
Artículo 54	Cesiones Gratuitas en suelo urbanizable.	47
Artículo 55	Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.....	48
Artículo 56	Ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado.	51
Capítulo V.	Sistemas.	53
Sección I	Disposiciones generales.	53
Artículo 57	Definición.	53
Artículo 58	Actuación.	53
Sección II	Sistema viario.....	54
Artículo 59	Definición.	54
Sección III	Sistema de espacios libres.....	54
Artículo 60	Definición y clasificación.	54
Artículo 61	Determinaciones.....	54
Sección IV	Sistema de equipamiento comunitario.	55
Artículo 62	Definición y clasificación.	55
Artículo 63	Determinaciones.	55

TÍTULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.....57

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.57

Artículo 64 Delimitación del contenido normal de la propiedad.....57

Artículo 65 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.58

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.....59

Artículo 66 Unidades de ejecución.59

Artículo 67 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.59

Artículo 68 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.60

Artículo 69 Obligación de conservación del Patrimonio Catalogado.61

Artículo 70 Edificios y usos fuera de ordenación.....61

Artículo 71 Conservación del Medio Ambiente urbano.....62

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.67

Capítulo I. Definiciones.67

Artículo 72 Alineaciones y rasantes.....67

Artículo 73 Superficies y alturas.68

Artículo 74 Espacios libres de la edificación.....69

Artículo 75 Plantas de la edificación.....69

Artículo 76 Usos.69

Capítulo II. Disposiciones comunes.70

Artículo 77 Altura de fachada y Número de plantas Máximas.70

Artículo 78 Altura de las plantas.71

Artículo 79 Patios de parcela.71

Artículo 80 Entrantes, salientes y vuelos.....72

Artículo 81 Fachadas.....72

Artículo 82 Medianerías.....73

Artículo 83 Cubiertas y tejados.....73

Artículo 84 Aparcamientos.....74

TÍTULO V CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.....75

Artículo 85	Clasificación de Usos.....	75
Artículo 86	Viviendas.	75
Artículo 87	Hostelería.....	76
Artículo 88	Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.	76
Artículo 89	Industria. Almacenaje.	77
Artículo 90	Comercial. Oficinas.....	78
Artículo 91	Uso público.	79

TÍTULO VI CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.....81

Artículo 92	Condiciones generales.	81
Artículo 93	Servicios en locales públicos.	81
Artículo 94	Supresión de barreras arquitectónicas.	81
Artículo 95	Normativa específica de la edificación.....	81

TÍTULO VII CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL83

Artículo 96	Clasificación.....	83
Artículo 97	Niveles de Protección	84
Artículo 98	Protección integral.	84
Artículo 99	Protección estructural.	85
Artículo 100	Protección ambiental.	85
Artículo 101	Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos	86

TÍTULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS URBANAS.87

Artículo 102	Tipos de Ordenación.....	87
Artículo 103	Zona de CASCO ANTIGUO.....	87
Artículo 104	Zona INTENSIVA.....	90
Artículo 105	Zona EXTENSIVA.....	93

TÍTULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

Artículo 1 OBJETO.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación urbanística del Municipio de Albalate de Cinca (Huesca), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2 ALCANCE Y MARCO LEGAL.

Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes:

- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante, LUA).
- Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Ley 8/2004, de 20 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Medio Ambiente.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, y sus Reglamentos
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998 y Ley 10/2003)
- Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas.
- Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
- Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (aprobado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón).
- Reglamento de Planeamiento (aprobado por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón), con carácter orientativo y mientras no se apruebe Reglamento de Desarrollo de la LUA 3/2009.
- Otras normativas estatales, autonómicas o comarcales vigentes, etc.

Artículo 3 **ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL.**

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

Artículo 4 **VIGENCIA.**

El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y texto normativo en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.

Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. (LUA 3/2009, art.73)

Artículo 5 SUPUESTOS DE REVISIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

5.1 Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:

- La aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón, Directrices de Ordenación del Territorio, la Directriz especial de Urbanismo de Aragón, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Albalate de Cinca, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 3.000 habitantes.
- Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
- Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
- Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

5.2 Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Supuestos de modificación:

- Apertura de nuevo viario y/o supresión de viario previsto.
- Modificación de alineaciones.
- Nueva ubicación de equipamientos.
- Cambios puntuales de clasificación de suelo.
- Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.
- Modificaciones de zonificación.

Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6 COMPETENCIAS Y OBLIGATORIEDAD.

- 6.1 El desarrollo del PGOU, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA 3/2009.
- 6.2 Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del PGOU, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.
- 6.3 El PGOU constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.
- 6.4 Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.
- 6.5 Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del PGOU una vez aprobado.

Artículo 7 DESARROLLO DEL PGOU EN SUELO URBANIZABLE.

- 7.1 Para el desarrollo de las previsiones del PGOU en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.
- 7.2 Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la LUA y los Reglamentos vigentes, además de las que señale el PGOU.

Artículo 8 PLANES PARCIALES.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Parciales con las siguientes finalidades (LUA 51):

- Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.
- Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en éste, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.
- No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

Artículo 9 PLANES ESPECIALES.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales.
- Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Implantación de usos o actividades de impacto.
- Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
- Otras finalidades análogas.

Capítulo III. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 10 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

Artículo 11 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 11.1 Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PGOU, unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (LUA 145.1).
- 11.2 Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.
- 11.3 También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Artículo 12 TRANSMISIÓN DEL SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA.

12 .1 Sistemas de actuación directa.

Sistema de *expropiación*: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.

Sistema de *cooperación*: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

12 .2 Sistemas de actuación indirecta.

Sistema de *compensación*: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.

Sistema de *ejecución forzosa*: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.

Sistema de *concesión de obra urbanizadora*: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.

Artículo 13 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

13 .1 Están sujetos a previa licencia municipal:

- parcelaciones
- obras de urbanización
- movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.)
- obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.)
- obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios
- primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos
- derribos y demoliciones, totales o parciales
- extracción de áridos
- tala de árboles, cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros
- modificación de las características físicas del suelo
- colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública
- instalación o modificación de redes de infraestructuras
- apertura, modificación, ampliación, o transformación de establecimientos comerciales o industriales

13 .2 La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija también autorización de otra Administración.

13 .3 Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal.

Artículo 14 LICENCIAS DE ACTIVIDAD CLASIFICADA O APERTURA.

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (en adelante RAMINP); y en el Decreto 109/1986, de 14 de noviembre de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la intervención de la DGA en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada, para asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de seguridad, salubridad y tranquilidad.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (LUA 234).

Las licencias de actividades clasificadas estarán, en su caso, a lo dispuesto en Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961), Instrucción Complementaria (Orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86), Ordenes de 28/11/86 del Departamento de Ordenación Territorial de la D.G.A. (BOA nº 125 de 12/12/86), Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas (BOA nº 106 de 5/jun/2009), Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE nº 267 de 6/nov/1982) y otras normativas autonómicas vinculantes.

Artículo 15 LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

Se entienden y consideran *obras menores* aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

Será suficiente para su tramitación, una solicitud del interesado con la descripción de las obras a realizar, y el presupuesto previsto, así como Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997).

Artículo 16 LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.

Se consideran *obras mayores* todas las no incluidas en el artículo anterior.

Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada como mínimo de 2 ejemplares del Proyecto y Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997), redactados por técnico competente, y visados por el colegio profesional respectivo.

Artículo 17 LICENCIA DE EDIFICACIÓN CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

17 .1 Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".

17 .2 Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que sólo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.
- que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (MºFomento -DGA-DPH), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

- que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
 - que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.
- 17.3 Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.
- 17.4 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 27.3).

Artículo 18 LICENCIAS DE UTILIZACIÓN, OCUPACIÓN O APERTURA.

- 18.1 Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, antes de ocupar todo edificio o local, e iniciar el uso o actividad a la que se destine.
- 18.2 Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma, y visado por el Colegio Profesional respectivo.
 - Cédula de Habitabilidad en edificios de vivienda.
 - Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (s/.R.D. 2135/80 de 26/9/80).
 - Certificado de Sanidad, en su caso.
- 18.3 No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 241).

Artículo 19 CADUCIDAD DE LICENCIAS.

- 19.1 Las licencias de obras caducarán, si éstas no se han iniciado en el periodo de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual periodo de un año.
- 19.2 Caducarán así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el Certificado de Final de Obra.
- 19.3 El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones comunes.

Artículo 20 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

20 .1 El PGOU clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

- suelo urbano. (SU)
 - consolidado. (SU-C)
 - no consolidado (SU-NC)
- suelo no urbanizable. (SNU)
 - especial. (SNU-E)
 - genérico. (SNU-G)
- suelo urbanizable. (SUble)
 - delimitado. (SUble-D)
 - no delimitado. (SUble-ND)

La delimitación de estas clases y categorías de suelo aparece en los planos correspondientes.

20 .2 La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la Unidad de Ejecución correspondiente mediante Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En algunos casos se requerirá la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

20 .3 La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por desarrollo del Sector correspondiente mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización del mismo.

Artículo 21 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

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

21 .1 Sistemas Generales:

- comunicaciones
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras y servicios técnicos

21 .2 Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

- viario local
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras

21 .3 Zonas (aprovechamientos privados):

- Casco Antiguo
- Intensiva
 - Intensiva 1
 - Intensiva 2
- Extensiva
 - Extensiva 1
 - Extensiva 2
 - Extensiva 3

Capítulo II. Régimen del suelo urbano (SU).

Artículo 22 DEFINICIÓN.

22 .1 El PGOU clasifica como *suelo urbano*:

- los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la trama urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación existente o que haya de construirse.
- los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.
- los terrenos que, en ejecución del planeamiento, se urbanicen de acuerdo con el mismo.

22 .2 El PGOU distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

22 .3 El *suelo urbano no consolidado* está integrado por los ámbitos así definidos por el PGOU (Unidades de Ejecución), al estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Artículo 23 SOLARES.

23 .1 Se entiende por *solar*, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

23 .2 Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 14 y 12.a).
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes
- Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías recogidas en LUA art. 27, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

23 .3 En suelo urbano sólo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (LUA 27.2).

23 .4 La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna Unidad de Ejecución.

Artículo 24 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones establecidas, con un límite no superior al 15% de la finca.
- regularizar las fincas para adaptarlas a las exigencias del PGOU, si éstas son inferiores a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación.

Artículo 25 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos.
- ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas), y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución totalmente urbanizado, salvo en operaciones de rehabilitación o reforma integral.

Artículo 26 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 26 .1 Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación, y en las fichas correspondientes.
- 26 .2 Para poder edificar sobre suelos afectados por una Unidad de Ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En algunos casos se requiere la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.
- 26 .3 El plazo para la ejecución de las UEs será de 8 años para las de uso principal Residencial, y de 10 años para las de Cesiones, siempre que se haya desarrollado la mayoría del AR. En caso contrario, a los 8 años se anularía la vinculación al AR, debiendo realizar cesiones individuales en cada UE sin desarrollar, y aplicando a las unidades de cesión el aprovechamiento medio del AR. A los 10 años, las UEs quedarán disueltas, y se aplicará una cesión del 20% del suelo urbanizado a todas las parcelas de suelo urbano no consolidado restantes, siendo necesario un Estudio de Detalle para su desarrollo.
- 26 .4 Con carácter general, los terrenos incluidos en UEs, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:
- Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.
 - Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.
 - Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
 - Que se den las condiciones del art. 17.2 de la presente Normativa Urbanística.
- 26 .5 Podrán autorizarse con carácter excepcional por parte del Ayuntamiento, aquellas edificaciones que no interfieran con el futuro desarrollo de las UEs, y cuyos promotores aporten cesiones de suelo relativas al 35% del suelo urbanizado, para la futura Junta de Compensación del Área de Reparto.

26 .6 Unidades sujetas a desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI):

▪ AR-1

UE-1: "Rotonda"

UE-2: "Belver-Retortillo"

UE-3: "Retortillo-Pilar"

▪ AR-2

UE-4: "Centro de Salud-Valmesías"

UE-5: "Valmesías-Cabañera"

UE-6: "Cabañera-Belver"

UE-7: "Fleta Sur"

26 .7 Unidades sujetas a desarrollo mediante Estudio de Detalle (ED):

▪ AR-1

EL-8: "Libre Rotonda"

▪ AR-2

EL-9: "Libre Delicias"

EQ-11: "Equipamiento Delicias"

Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable. (SNU)

Sección I Disposiciones comunes.

Artículo 27 DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

27 .1 Constituyen el *suelo no urbanizable* todas aquellas superficies del Término Municipal:

- sometidas 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, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- que el PGOU considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y de los bienes.

27 .2 Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

- preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
- proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- prevenir procesos patológicos de urbanización.
- acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

27 .3 Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Artículo 28 USOS ADMISIBLES EN SNU.

28 .1 Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

28 .2 A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

- Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

Actuaciones de protección y mejora del medio.

Usos de cultivo.

Explotaciones ganaderas.

Usos extractivos.

Vivienda rural.

- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

- Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en LUA art. 32. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

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

Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.

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

- Uso de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 29 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

29 .1 En SNU, los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

29 .2 Parcela mínima:

- secano: 20.000 m²
- regadío: 4.000 m²
- podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU

29 .3 Superficie edificable permitida:

- en general: 0,2 m²/m² de suelo.
- en granjas o explotaciones ganaderas: 0,4 m²/m².

29 .4 Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran, con un máximo de 12 m.

29 .5 Distancias mínimas a linderos: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

- 29.6 A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
 - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles.
 - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que éste subsista.
 - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
 - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno. La existencia real de justificación suficiente, quedará siempre sujeta al juicio de los Servicios Municipales.
- 29.7 Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las infraestructuras que los asemejen a edificaciones residenciales (servicios de alcantarillado, telecomunicaciones, entre otros), pudiendo limitarse los caudales de agua potable y potencias de electricidad contratadas, lo cual podrá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales, quienes serán responsables de fijar los límites adecuados.
- 29.8 En fincas rurales, distantes a menos de 500 m del núcleo urbano, los Servicios Municipales podrán exigir el cumplimiento de alineaciones y rasantes vinculadas a la creación de nuevos sistemas generales o prolongación de viales urbanos; de cara a no perjudicar futuros desarrollos. Este cumplimiento se impondrá siempre de modo responsable, tratando de evitar reducciones en la edificabilidad correspondiente a una finca.

Artículo 30 USOS AGRÍCOLAS. MODALIDADES.

- 30.1 Se comprenden en el *uso agrícola* las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.
- 30.2 Se establece la categoría especial de *vivienda rural*, definida funcionalmente la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.
- 30.3 Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes.
- 30.4 El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

- si es persona física mediante afiliación al régimen especial agrario o autónomos de la Seguridad Social
- si es persona jurídica mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos

Artículo 31 USOS AGRÍCOLAS. CONDICIONES PARTICULARES.

31 .1 Usos extractivos.

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

Su autorización estará sujeta a procedimientos específicos de evaluación del impacto ambiental de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

31 .2 Explotaciones agropecuarias o granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas" (BOA nº 147 de 22/dic/1997)), u otras que la sustituyan.

31 .3 Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y/o los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

31 .4 Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 30 m², altura de 1 planta ó 3 m, manteniendo la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas y con caminos.

Artículo 32 USOS AGRÍCOLAS. PROCEDIMIENTO.

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

32 .1 El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

- Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
- Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, granjas y otras explotaciones en un radio de 1 km.

- Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado y con representación de alineaciones y rasantes.
- Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
- Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
- Relación de propietarios colindantes.
- Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

32.2 El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Artículo 33 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS.

33.1 En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

- la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma
- las edificaciones deberán situarse dentro de una franja paralela a la carretera de 50 m de fondo (medidos desde la zona de dominio público)

33.2 En relación con las carreteras sólo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

- Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
- Áreas de descanso y aparcamiento.
- Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

33.3 Condiciones de edificación.

- *Volumen máximo:* 5.000 m³.
- *Altura máxima:* 7 m; se admiten alturas superiores, de hasta 12 m, para elementos singulares que por su función así lo requieran.
- *Distancia mínima a linderos:* 5 m ó altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Artículo 34 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

34 .1 Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en LUA art. 32; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

34 .2 La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

34 .3 Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

34 .4 Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA art. 32.

En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

34 .5 Condiciones de edificación.

- Superficie autorizable máxima: 0,4 m²/ m².
- *Altura máxima:* 7 m.; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función, así lo requieran.
- *Distancia a linderos:* 5 m. ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Artículo 35 CAMINOS RURALES. SERVIDUMBRES.

35 .1 Sólo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura o la explotación forestal, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

35 .2 Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje de 5 m, y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

35 .3 Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y de 8 m del borde exterior de la plataforma del camino; y a 5 m del cerramiento.

35 .4 Únicamente en caminos rurales de anchura inferior a 3 m y mediante informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrán reducirse estas dimensiones, respetando en todo caso los radios de giro en los encuentros de varios caminos.

Artículo 36 VALLADOS.

- 36 .1 Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal, y autorización de los organismos correspondientes en los casos en que sea preceptivo.
- 36 .2 Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

Artículo 37 DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE TERRENOS.

- 37 .1 Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesariedad de dicha licencia (LUA 249), así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
- 37 .2 Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:
- dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).
 - que no tengan acceso a la red de caminos rurales.
- 37 .3 A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, serán vinculantes los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU.

Artículo 38 NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende por *núcleo de población*, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:

- Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera o con suelo urbano, menor de 150 m.
- Densidad mayor de 0,5 viv /Ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Queda prohibida la creación de nuevos núcleos de población.

Artículo 39 CRITERIOS DE PROTECCIÓN.

39.1 Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se estará a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección Ambiental, pudiéndose exigir en su caso, la tramitación ambiental pertinente.

39.2 Deberán elaborar un **Estudio de Impacto Ambiental** con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

- cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m².
- cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 Ha.
- cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m. de altura, o volumen superior a 10.000 m³.
- cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 km.
- cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m², o altura superior a 9 m.
- cortes de arbolado en superficies mayores de 1 Ha.

Artículo 40 CATEGORÍAS.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de ciertas áreas frente a eventuales alteraciones. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E).
- Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G).

Sección II Suelo no urbanizable especial (SNU-E)

Artículo 41 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

41 .1 Comprende los terrenos clasificados como *suelo no urbanizable especial* por el PGOU por:

- estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directivas de la Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial
- los que por su destacado valor natural, paisajístico, cultural y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico y cultural, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual
- los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

41 .2 El Suelo No Urbanizable Especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, ganaderos, forestales, etc, y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos intrínsecos, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

41 .3 En Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directivas de Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental vigente.

Artículo 42 ÁREAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

42 .1 El Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

- Protección del ecosistema natural:
- Cauces principales (SNU-E/C).
- Protección de vaguadas y barrancos (SNU-E/VB).
- Dominio Público Forestal (SNU-E/DF).
- Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

- Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNU-E / PC):
- Yacimientos arqueológicos (SNU-E/PCA).
- Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:
- Dominio Público Hidráulico (SNU-E/DH)
- Zonas de Afeción Hidráulica (SNU-E/AH).
- Dominio Público Pecuario (SNU-E/DP).
- Laderas Inestables (SNU-E/LI).
- Protección de Infraestructuras de Riego.
- Protección de Red de Carreteras.
- Protección de Red de Alta Tensión.

Artículo 43 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

43 .1 Definición y áreas

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

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

El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- a) Cauces principales (SNU-E/C).
- b) Protección de vaguadas y barrancos (SNU-E/VB).
- c) Dominio Público Forestal (SNU-E/DF).
- d) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

La categoría a) está integrada por el canal ordinario del río Cinca.

La categoría b) contempla la protección de las vaguadas y barrancos, dirigida a la preservación de estos espacios como corredores biológicos entre los espacios ribereños y montanos, y a mitigar sucesos de avenidas torrenciales.

La categoría c) recoge la protección de aquellos espacios cubiertos con masas arbóreas y terrenos forestales naturales, que forman parte de los Montes de Utilidad Pública.

La categoría d) recoge el área del municipio de Albalate de Cinca delimitada por la Diputación General de Aragón como Lugar de Interés Comunitario con la denominación de 'Río Cinca y Alcanadre', presentada como tal ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).

43 .2 Desarrollo

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

Los Planes Especiales podrán establecer:

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público, relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

43 .3 Condiciones de protección del ecosistema natural

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

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

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

En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Se prohíben expresamente en todas las categorías:

- Las nuevas roturaciones.
- La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
- La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos; se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, plantaciones de especies alóctonas invasoras, etc.; acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se traten excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de las condiciones de naturalidad actuales deberán incluir medidas de restauración y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes de reposición ambiental que les corresponden.

Se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de Patrimonio Forestal, Suelos Agrícolas, Montes, Actividades Extractivas, Pesca, Caza, etc.

43.4 Condiciones específicas de protección de Cauces (SNU-E/C) y LICs (SNU-E/LIC).

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

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

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración, y nunca en los cauces principales del río Cinca.
- Nuevas roturaciones y quema de superficies importantes de vegetación natural.
- Vertidos incontrolados a cauce público.
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas invasoras que puedan amenazar la conservación de las reservas autóctonas.
- En general, toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

En los suelos no urbanizables de protección de cauces y zonas de servidumbre hidráulica, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación de fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras y/o protecciones de carácter hidráulicas o movimientos de tierra que destruyan zonas arboladas o que dificulten el acceso y la libre utilización por las márgenes. La conservación y naturalización de los caudales hídricos, así como del paisaje fluvial exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o sus condiciones naturales hayan sido deterioradas. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera, y la naturalidad de los procesos geomorfológicos sedimentarios.

Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como Lugares de Interés Comunitario (LIC), quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio.

En particular, quedará prohibido todo tipo de nueva edificación (excepto los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o aquellos cuya actividad sea alguna de las tradicionales del emplazamiento), fuera de los ámbitos de suelo urbano definidos por el PGOU.

Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como Lugares de Interés Comunitario (LIC), que no esté directamente relacionado con su gestión deberá ser autorizado conforme a la normativa específica, y deberá asegurarse la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

La definición de la categoría LIC, representada en los planos del PGOU, está sujeta a las variaciones que durante su vigencia pudiera experimentar el catálogo elaborado y mantenido por la Diputación General de Aragón.

No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

43 .5 Condiciones específicas de Vaguadas y Barrancos (SNU-E/VB)

Aun cuando no se represente expresamente en planos, todos los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, dentro de la categoría de protección de vaguadas y barrancos, constituyen simultáneamente suelo sujeto a riesgos naturales.

Solamente se permiten usos y actividades tradicionales de cultivo, ganaderas y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la protección de márgenes o para la corrección y prevención de posibles avenidas.

Deberá prestarse especial cuidado en el mantenimiento y limpieza del desagüe de los barrancos perpendiculares al río Cinca, especialmente aquéllos que circulan cerca del casco urbano de Albalate de Cinca, prohibiendo la ubicación de cualquier obstáculo permanente que dificulte la salida natural de los caudales circulantes hacia el colector principal.

43 .6 Condiciones específicas del Dominio Público Forestal (SNU-E/DF)

No obstante lo dispuesto en el artículo 42.3, que rige con carácter general las condiciones de protección del ecosistema natural, y por ende, de las masas arbóreas y terrenos forestales naturales, el desarrollo de determinadas actividades deberá atender las condiciones siguientes.

Actividades ganaderas:

- Se admite como uso permitido el mantenimiento de las actuales actividades ganaderas que se desarrollan en esta categoría, si bien aquellos sectores delimitados en los planos del PGOU dentro del LIC, deberán cumplir las autorizaciones sectoriales que en este caso pudieran concurrir.
- Para nuevas instalaciones las distancias mínimas que deberán mantener las explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por la normativa sectorial.
- Se satisfarán las condiciones establecidas en la normativa sectorial en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

Leñas:

- Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos del municipio, de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

- Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos de protección, en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:
- Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizarse el aprovechamiento, así como su cuantía.
- Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.
- En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el Agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

Conforme al artículo 228 del Reglamento de Montes, aprobado por el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando éste uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

Artículo 44 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SNU-E / PC)

- 44 .1 En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural arquitectónico y arqueológico emplazados en el medio rural merecedores de protección, que se incluyen en el Catálogo del PGOU.
- 44 .2 Respecto a los elementos de valor arqueológico, se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 m en torno a los mismos.
- 44 .3 Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.
- 44 .4 Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico incluidos en la Carta Arqueológica de Aragón están además sometidos a legislación específica (**Ley 3/1999** de Patrimonio Cultural Aragonés).

Artículo 45 PROTECCIONES SECTORIALES COMPLEMENTARIAS

45.1 Dominio Público Hidráulico (SNU-E/DH) y Zonas de Afección Hidráulica (SNU-E/AH)

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

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de la llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

- *Cauce natural* de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- *Corredor ribereño* es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.
- La *Llanura de inundación* es un espacio que integra tanto a las áreas de los cauces naturales, como a las del corredor ribereño. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas. Se delimitan tanto el Periodo de Retorno de 100 años, llamado también "vía de intenso desagüe", como el de 500, denominado "zona inundable".

El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del Dominio Público Hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Se estará a lo dispuesto por la **Ley de Aguas** (aprobada por RDL 1/2001, de 20 de julio), que establece una *zona de servidumbre* de uso público de 5 m, y una *zona de policía*, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia mínima de 100 m. de las orillas.

La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca, que sólo la otorgará en casos muy justificados, y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Extracciones de áridos.
- Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

El petitionerio de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

45 .2 Dominio Público Pecuario (SNU-E/DP)

Son *vías pecuarias* las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la **Ley 10/2005**, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón o aquellas que la sustituyan.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma de Aragón ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

El término municipal de Albalate de Cinca es atravesado por la Colada de Lérida.

A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados por la vía pecuaria, tendrán la consideración de SNU-E, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito ganadero, y otros usos rurales e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos, ornamentales u otras, en todo caso realizadas o autorizadas por la Administración, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Podrán transitar por la vía pecuaria los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, respetando el paso prioritario de los ganados; y según se determina en el artículo 35 de la Ley 10/2005.

Se consideran usos complementarios el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, en los términos establecidos por el artículo 37 de la Ley 10/2005 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Estarán sujetas a autorización previa, en las condiciones establecidas en el artículo 38 de la Ley 10/2005, las siguientes actividades:

- Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.
- La celebración en las vías pecuarias de pruebas y competiciones deportivas y otras rurales o tradicionales.

Se consideran actividades prohibidas aquellas utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Las roturaciones para la puesta en cultivo.
- La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.
- El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todoterreno, motocicletas y cualquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005.
- Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas
- Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.
- Cualquier otro tipo de actividad no autorizada

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las vías pecuarias. Esta restricción afectará sólo a construcciones de nueva planta, y nunca en las áreas de suelo urbano consolidado.

45 .3 Laderas Inestables (SNU-E/LI)

En los planos del PGOU se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen inadecuados para la edificación.

Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no se excluye la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación, están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.

Con carácter general, únicamente se permiten usos y actividades tradicionales de cultivo, ganaderas y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la protección de la dinámica de ladera, que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con el mismo.

Artículo 46 OTRAS PROTECCIONES SECTORIALES.

46 .1 Régimen en lugares próximos a carreteras

Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988, de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2/sep, y modificación RD 1911/1997, de 19 de diciembre).

Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la **Ley 8/1998**, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998). Se definen las siguientes zonas de protección:

- Zona de dominio público.

Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por *arista exterior de la explanación* la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

- Zona de servidumbre.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 8 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

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

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

- Zona de afección.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

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

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

▪ Línea límite de edificación.

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

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

La distancia mínima de las edificaciones a las carreteras son 15 m. al pertenecer a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

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

46 .2 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)

b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

[V = tensión en KV]

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Sección III Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)**Artículo 47 DEFINICIÓN.**

47 .1 Constituyen esta categoría los suelos clasificados como no urbanizables, que no son objeto de protección especial.

47 .2 El motivo de la categorización como SNU-G radica en el valor agrícola de estos suelos, base del sistema productivo agrario, y tiene por objeto asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio), en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo.

Así mismo, por su capacidad para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en categorías del SNU-E.

47 .3 Los usos principales de esta clase de suelo son los agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

47 .4 Los propietarios de suelo de esta clase tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

47 .5 El Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

- Cultivos tradicionales (SNU-G/CT): soporte de actividades agrícolas, generalmente para consumo propio, incluso con carácter lúdico; huertas y explotaciones de baja intensidad.
- Explotaciones Agrícolas y Ganaderas (SNU-G/AG): soporte de actividades agrícolas y ganaderas, muy representativas de la economía local.
- Red de Caminos Rurales. (SNU-G/CR)

Artículo 48 RÉGIMEN.

48 .1 En los terrenos clasificados como SNU-G se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

- las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente.
- el uso residencial únicamente se permite en la categoría de vivienda rural (para personas que deban residir permanentemente en la explotación); o vivienda unifamiliar aislada, siempre y cuando no exista ninguna posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.
- las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- 48 .2 En SNU-G podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA art. 32) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
- las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, conforme a LUA art. 31.a) y 31.b).
 - obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (LUA art. 31.c).
- 48 .3 En SNU-G se permite la continuación de los usos industriales, que actualmente disponen de licencia de actividad, siempre que la actividad no cese por periodo superior a 5 años. En caso de cambio de actividad, se permitirá la continuidad de usos cuyo impacto en el entorno sea menor que el del existente. Nunca se podrá aumentar el grado de impacto anterior. Este punto será de aplicación, únicamente en aquellos establecimientos que no vulneren ninguna normativa sectorial complementaria.
- 48 .4 Respecto a los establecimientos del punto anterior, sólo podrán realizarse ampliaciones inferiores al 15% de la edificación existente a la entrada en vigor de esta normativa, y la edificabilidad deberá permanecer siempre por debajo de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ respecto al suelo.
- 48 .5 El Ayuntamiento tratará de facilitar el traslado al suelo Urbanizable Industrial, de las actividades que persistan en SNU según el punto anterior, con los medios a su alcance.

Artículo 49 CULTIVOS TRADICIONALES.

En los planos del PGOU se delimita una zona cercana al cauce del río Cinca, donde históricamente se han asentado usos hortícolas en parcelas de tamaño reducido. Define esta zona un paisaje único en el término municipal y vinculado al río, cuyas características se pretenden conservar.

No se valora únicamente como actividad extractiva, sino también por su carácter lúdico, muy extendido en la provincia de Huesca.

También se integra el ámbito en contacto con los suelos delimitados como SNU-E cercanos al río. Es esta zona, aparecen caminos y recorridos en el entorno del río, donde el ambiente más rural y tranquilo tiene presencia y permite disfrutar de los espacios naturales cercanos. Se valorarán todas estas características ante cualquier propuesta de intervención en la zona delimitada. Otras zonas de iguales características, podrán responder al mismo criterio aunque no estuvieran así delimitadas en la documentación gráfica, siempre que se justificase que presentan características similares a las que promueven su conservación.

Artículo 50 VIVIENDA NO RURAL: UNIFAMILIAR AISLADA.

En el Suelo No Urbanizable Genérico, se podrá permitir, siempre que se justifique su integración en el entorno de forma adecuada, la legalización de edificios ya existentes o construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural unifamiliar aislada, ajustada en todo momento a las condiciones de edificación y a los criterios de protección en SNU.

En ningún caso se permitirá la agrupación en *núcleos de población*, ni suministros de servicios e infraestructuras equiparables a los de suelo urbano.

Podrá exigirse la instalación de sistemas de energías renovables para el propio suministro de la vivienda; se estudiará pormenorizadamente la gestión de residuos, priorizando la importancia de minimizar el impacto sobre el entorno. No existirá ningún derecho de conexión a infraestructuras de tipo urbano, para este tipo de edificaciones. El Ayuntamiento, o en su caso, otra administración competente podrá exigir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

El resto de condicionantes serán los aplicables a las construcciones rurales, incluyendo parcelación mínima y edificabilidad máxima.

Artículo 51 RED DE CAMINOS RURALES.

El PGOU define dentro del Suelo No Urbanizable Genérico, la red de *caminos rurales* en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

- El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNU de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
- Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja conforme a lo establecido en estas normas, pero no las construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en el siguiente apartado.
- Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

- vallados: 5 m del eje y 3 m del borde de la plataforma
- edificaciones: 10 m del eje y 8 m del borde de la plataforma

Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable (SUble).

Artículo 52 DEFINICIÓN.

- 52 .1 El PGOU clasifica como *suelo urbanizable* aquellos terrenos donde se prevé su posible transformación, a través de su urbanización, mediante Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.
- 52 .2 El PGOU distingue Suelo Urbanizable Delimitado en sectores, y Suelo Urbanizable No Delimitado, al que se aplicará transitoriamente el régimen del Suelo No Urbanizable Genérico (LUA 26 y 30 a 32).

Artículo 53 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

- 53 .1 El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a LUA art. 51 a 60.
- 53 .2 En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.
- 53 .3 Podrán autorizarse con carácter excepcional por parte del Ayuntamiento, aquellas edificaciones que no interfieran con el futuro desarrollo de los Sectores, y cuyos promotores aporten cesiones de suelo relativas al 30% del suelo urbanizado, para la futura Junta de Compensación del Plan Parcial.

Artículo 54 CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANIZABLE.

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

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

Artículo 55 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

55 .1 El suelo urbanizable delimitado (SUble-D) del PGOU comprende tres sectores de uso residencial, y un cuarto sector dividido en tres subsectores de uso industrial:

Sectores de uso predominante residencial:

- **Sector "Alcolea"**: desarrolla el norte del municipio, con un vial paralelo al Paseo de Moya, por detrás de los números pares de dicho paseo. Vinculará el acceso desde Alcolea con la nueva ampliación urbana en torno al equipamiento EQ-9, de alto valor dotacional.
- **Sector "Monzón"**: también al norte del municipio, articula la unión de la zona urbana de EQ-9, con la rotonda con salida dirección Monzón a través de la UE-1. Se adopta como vial exterior al este, el trazado actual del camino Carramonzones. Se condiciona su desarrollo al desarrollo previo de la urbanización de EQ-9 y UE-1; pudiendo desarrollarse de forma simultánea siempre que se garantice la ejecución de aquellas.
- **Sector "Belver"**. Al sur del municipio, desde la plaza Tenor Fleta, desarrollándose en paralelo a la calle José Antonio, y con conexiones a la salida dirección Belver. Podrá desarrollarse mediante su división en sectores de menor tamaño, siempre que se desarrollen primero los cercanos a las redes actuales, y no se bloquee el desarrollo posterior del resto del sector. Se podrán reducir las cesiones de espacios libres de forma justificada mediante plan parcial, aumentando la cesión de sistemas generales viarios para fomentar el posterior desarrollo del resto del sector.

Sector de uso predominante industrial:

- **Sector "Binéfar"**: al norte de la carretera dirección Binéfar frente a la zona deportiva, y articulando la llegada desde el municipio con una amplia zona verde. Será condicionante del desarrollo de este sector, la eficaz distribución de viales y zonas verdes, para reducir el impacto del tráfico y la contaminación asociada a los usos industriales sobre el entorno urbano.

55 .2 Determinaciones del Sector "Alcolea":

Superficie total:	14.886,03 m ²
Uso predominante:	Residencial.
Sistema de actuación:	compensación.
Desarrollo:	Plan Parcial. Proyecto de Reparcelación. y Proyecto de Urbanización.

Plazo de vigencia: 8 años para aprobación de Plan Parcial, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

55 .3 Determinaciones del Sector "Monzón":

Superficie total:	18.228,67 m ² .
Uso predominante:	Residencial.
Sistema de actuación:	compensación.
Desarrollo:	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo de vigencia: 8 años para aprobación de Plan Parcial, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

55 .4 Determinaciones del Sector "Belver":

Superficie total:	26.925,41 m ² .
Uso predominante:	Residencial.
Sistema de actuación:	compensación.
Desarrollo:	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo de vigencia: 8 años para aprobación de Plan Parcial, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

55 .5 Determinaciones del Sector "Binéfar":

Superficie total:	87.826,32 m ² .
Uso predominante:	Industrial.
Usos incompatibles:	Residencial.
Sistema de actuación:	compensación.
Desarrollo:	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Aprovechamiento medio:	0,6 m ² /m ²

Plazo de vigencia: 8 años para aprobación de Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización, en cada subsector.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

Artículo 56 ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

56 .1 El PGOU establece un solo ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante industrial.

56 .2 La delimitación de sectores en dicho ámbito de SUsble-ND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará un Avance de Planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los ya existentes, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 1,5 ha, que se considera la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.

Su desarrollo será sólo posible tras la transformación urbanística del 60% de la superficie del Sector "Binéfar".

Plazo de vigencia: 10 años para aprobación de Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización, en cada subsector.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

56.3 Ámbito "Valmayores" (industrial):

Se delimita al norte del sector industrial de SUBle-D, priorizando el desarrollo de este último frente al Suble-ND.

Criterios para la delimitación de sectores:

- superficie mínima del sector: 1,5 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a verde y dotaciones
- aprovechamiento máximo: 6.000 m²/ha (0,6 m²/ m²)
- El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

Localización preferente de cesión para zona verde, correspondiente a la dotación de 0,2 m²/ m² de sistema general verde, ó 10% del sector, de sistema local, junto al camino que lo rodea, y como franja delimitadora del sector "Binéfar" de SUBle-D.

Superficie total: 33.203,51 m².

Desarrollo: Delimitación de sectores
 Plan Parcial
 Proyecto de Reparcelación
 Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos: verde 0,2 m²/ m², soterramiento o desvío de líneas AT.

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 200 m².
- Uso predominante: Industrial
- Uso incompatible: residencial
- Sistema de actuación: compensación

Capítulo V. Sistemas.

Sección I Disposiciones generales.

Artículo 57 DEFINICIÓN.

57.1 Los *sistemas generales* regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

57.2 Se denominan *sistemas locales* complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 58 ACTUACIÓN.

58.1 Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU-NC, SUBle-D o SUBle-ND), mediante el sistema de cesión obligatoria o el de ocupación directa (LUA 192).

58.2 A los suelos destinados a sistemas generales de *dominio y uso público* ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

58.3 El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

58.4 El PGOU admite la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

58.5 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.

58.6 El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección II Sistema viario.

Artículo 59 DEFINICIÓN.

59 .1 La *red viaria primaria* o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

59 .2 La *red viaria básica* y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Sección III Sistema de espacios libres.

Artículo 60 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

60 .1 Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

60 .2 Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.

Artículo 61 DETERMINACIONES.

61 .1 La localización de los parques o jardines públicos se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.

61 .2 En los parques y jardines públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

- ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
- altura máxima: 7 m.

Sección IV Sistema de equipamiento comunitario.

Artículo 62 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

- 62 .1 El sistema de *equipamiento comunitario* comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).
- 62 .2 El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:
- Equipamiento *docente*: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
 - Equipamiento *sanitario-asistencial*: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
 - Equipamiento *cultural y religioso*: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
 - Equipamiento *deportivo y recreativo*: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
 - Equipamiento de *abastecimientos y suministros*: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.
 - Equipamiento *técnico-administrativo y de seguridad*: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Artículo 63 DETERMINACIONES.

- 63 .1 En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.
- 63 .2 La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 10 m (B+2).

TÍTULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.

Artículo 64 DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD.

- 64 .1 Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.
- 64 .2 Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán:
- completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.
 - ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca.
 - regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación.
- 64 .3 Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:
- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PGOU.
 - costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos.
 - ceder gratuitamente al Municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma; en particular, la cesión obligatoria y gratuita con destino al sistema local de viario, verde y/o equipamiento, se cuantifica con carácter general en el 35% de la superficie bruta de la UE.
 - ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito.

Artículo 65 CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de *solar* (sin perjuicio de LUA 27.3 y 27.4), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

65 .1 En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de *solar*, se considerará que sólo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/H.
- Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (MºFomento/DGA/DPH), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
- Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.
- Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).

65 .2 En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.

65 .3 En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (en adelante RG, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 40.1.c y 41.1.c.

65 .4 Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 66 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 66 .1 En suelo urbano no consolidado se prevén *unidades de ejecución*, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente PGOU, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.
- 66 .2 Aquellas parcelas que a tenor del PGOU hayan de adquirir la condición de solar, requerirán, además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Artículo 67 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 67 .1 La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.
- 67 .2 Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes.
- 67 .3 En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de reforma interior o reforma integral contempladas en las unidades de ejecución expresamente declaradas, que están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (LUA 134.1).
- 67 .4 En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión obligatoria y gratuita del 35% de su superficie bruta con destino al sistema local de viario, verde y/o equipamiento. El Plan determina gráficamente la posición de dichos terrenos de cesión, que no obstante podrán reajustarse o modificarse mediante Estudio de Detalle.
- 67 .5 Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasesen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (RG 73).

- 67.6 Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PGOU; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Artículo 68 OBLIGACIÓN GENÉRICA DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

- 68.1 Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (LUA 251).

- 68.2 El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 252 y RD 10.3.

- 68.3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 253 y RD 11.2.

- 68.4 Se entenderán obras contenidas dentro del *límite del deber de conservación* que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.

Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 251.3).

- 68.5 Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 258-260), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 253).

Artículo 69 OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

- 69 .1 Se entiende por *patrimonio catalogado*, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.
- 69 .2 Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.
- 69 .3 Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación, en tres categorías que a su vez definen las obras admisibles:
- *integral*: se admiten exclusivamente obras de restauración, consolidación, mantenimiento o conservación.
 - *estructural*: se admiten también obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen su catalogación.
 - *ambiental*: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillería, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la reestructuración, integrando los mismos.
- 69 .4 Se prohíben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Artículo 70 EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

- 70 .1 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU, o los usos que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como *fuera de ordenación* (LUA 75.1).
- 70 .2 No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble (LUA 75.2).
- 70 .3 En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años (LUA 75.3).

Artículo 71 CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

- 71 .1 El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
- fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
 - jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.
- 71 .2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar varios árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.
- 71 .3 Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas en fachadas a la vía pública.
- 71 .4 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
- 71 .5 Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefonía, etc, no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc. vistos en las fachadas de los edificios.
- 71 .6 Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.
- 71 .7 La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, sólo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

71.8 Vertidos a la red de alcantarillado.

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

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

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por 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, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburos, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
- e) Materiales colorantes; sólo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
- f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
- g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
- i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
- j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
- k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas 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:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00

Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

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.

Los caudales punta vertidos en la red, no podrán exceder del quíntuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

Parámetros más restrictivos y ampliación de parámetros.

En cada ámbito territorial regirán los parámetros de concentración de efluentes que sean más restrictivos según la normativa estatal, autonómica o local.

Sólo será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el apartado 8.2 del presente artículo, cuando se justifique debidamente ante el ente gestor del servicio de alcantarillado, que resolverá previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua, que no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales o impedir la consecución de los objetivos de calidad establecidos para las aguas residuales depuradas.

La solicitud de vertido deberá justificar la causa y señalar los parámetros del mismo con el debido detalle para que el órgano encargado de resolver pueda calcular su carga contaminante y evitar los efectos indeseables señalados en el párrafo anterior.

No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

71 .9 Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**Capítulo I. Definiciones.****Artículo 72 ALINEACIONES Y RASANTES.**

- 72 .1 Las alineaciones contenidas en el presente PGOU, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre los terrenos edificables y los que no lo son.
- 72 .2 La *alineación oficial exterior o de calle*, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo cuando se diferencia en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.
- 72 .3 La *alineación oficial interior de parcela o manzana*, señala, en su caso, el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.
- 72 .4 La *alineación oficial de fachada* marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.
- 72 .5 *Parcela edificable* es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- 72 .6 *Finca fuera de alineación* es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
- 72 .7 *Finca remetida* es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.
- 72 .8 *Retranqueo* es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle. Siempre que no venga recogida documentalmente o representada gráficamente en los planos, la alineación oficial de fachada coincidirá con la de calle. Todo retranqueo adicional deberá ser informado por los servicios técnicos municipales, previamente a su autorización.
- 72 .9 *Rasante oficial* es la marcada por el PGOU y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
- 72 .10 *Rasante actual* es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
- 72 .11 *Plano de rasante* es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; *plano de rasante inferior del edificio* es el plano

horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Artículo 73 SUPERFICIES Y ALTURAS.

73 .1 *Superficie ocupada.* Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PGOU.

73 .2 *Superficie edificada.* Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada y cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Las galerías acristaladas computarán siempre al 100%.

Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

73 .3 *Superficie máxima ocupada en planta.* Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.

73 .4 *Superficie edificada total.* Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

73 .5 *Superficie libre no edificable.* Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

73 .6 *Superficie útil y superficie construida,* según lo dispuesto en la legislación de Vivienda Protegida.

73 .7 *Fondo edificable.* Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.

73 .8 *Edificabilidad.* Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m³ o m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m³ o m² edificados por m² de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

73 .9 *Altura de la edificación o de fachada.* Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o a la cara inferior del alero.

73 .10 *Altura de piso.* Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

73 .11 *Altura libre de los pisos.* Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 74 ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.

- 74 .1 *Patio de parcela.* Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable; sea abierto o cerrado.
- 74 .2 *Patio de manzana.* Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

Artículo 75 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

- 75 .1 *Planta baja.* Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1,20 m. sobre la rasante inferior del edificio, y/o cuyo piso está como máximo hasta 1,20 m. por encima de esta rasante.
- 75 .2 *Planta semisótano.* Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante inferior del edificio, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1,20 m. sobre dicha rasante. No se computa a efectos de edificabilidad.
- 75 .3 *Planta sótano.* Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m. sobre la rasante inferior del edificio. No se computa a efectos de edificabilidad.
- 75 .4 *Planta bajo cubierta o falsa.* Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo paralelo a una cubierta inclinada, y no a un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

Artículo 76 Usos.

- 76 .1 *Usos permitidos o compatibles.* Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 76 .2 *Usos prohibidos o incompatibles.* Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 76 .3 *Usos tolerados.* Son aquellos existentes pero inadecuados con arreglo al PGOU, que se toleran transitoriamente en situación asimilable a la de fuera de ordenación urbanística.

Capítulo II. Disposiciones comunes.

Artículo 77 ALTURA DE FACHADA Y NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMAS.

77 .1 Se establecen dos unidades: *altura máxima de fachada* y *número máximo de plantas*; que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

77 .2 Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

77 .3 En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de fachada, del siguiente cuadro:

PB	4,5 m
PB+1	7 m
PB+1+1/2	8 m
PB+2	10 m
PB+2+1/2	12 m

Nota: se considera 1/2 planta la planta bajo cubierta (falsa).

77 .4 Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar, en casos convenientemente justificados y autorizados por los técnicos municipales, los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3 m.

77 .5 Las alturas de las edificaciones se medirán:

En ordenación según alineación de vial:

- en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, si la longitud de fachada no llega a 20 m, hasta el plano inferior del forjado de cubierta de la última planta en la alineación de fachada o a la cara inferior del alero. Si la longitud de fachada sobrepasara los 20 m, se tomará como referencia la rasante a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.
- en edificios con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela
- en edificios con fachadas en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse como altura máxima la correspondiente a la calle de mayor permisibilidad, que sólo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.

En parcelas de ordenación libre:

- la altura y número de plantas se considerarán referidas a la cota media de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.
- La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación hacia el patio, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Artículo 78 ALTURA DE LAS PLANTAS.

78 .1 Planta baja.

La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.

La altura libre máxima será de 4,5 m.

En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 m., pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas, como mínimo, 20 cm sobre la rasante de la acera.

78 .2 Plantas alzadas.

La altura libre mínima de plantas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

78 .3 Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Su altura libre mínima será de 2,50 m, y máxima de 3 m.

Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

78 .4 Falsas.

La altura libre mínima habitable de falsas, será de 1,80 m.

Artículo 79 PATIOS DE PARCELA.

79 .1 En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de Vivienda de Protección Oficial.

79 .2 Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima igual al 120% de la del patio. Se exigirá un mantenimiento apropiado de dichos elementos.

79 .3 Todos los patios deberán tener acceso, y recibir el mantenimiento y limpieza apropiados.

Artículo 80 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

- 80 .1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en esta normativa.
- 80 .2 El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.
- 80 .3 Los vuelos a patio de manzana o de parcela serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.
- 80 .4 Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos sólo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.
- 80 .5 Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.
- 80 .6 El volumen máximo de cuerpos volados será:
- $$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$
- Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado
 - v = vuelo máximo en la zona
- 80 .7 Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación particular de las zonas urbanas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,75 m.
- 80 .8 Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,40 m. sobre ésta, y distarán como mínimo 20 cm de la línea de calzada.
- 80 .9 Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.
- 80 .10 No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo. En el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Artículo 81 FACHADAS.

- 81 .1 Las medianeras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad, incluyendo los aislamientos necesarios, sean análogos a las de fachada principal.
- 81 .2 En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial de la vía pública.

- 81 .3 Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, separados como mínimo 2/3 de su altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
- 81 .4 Todos los solares y parcelas urbanas privadas no edificadas, deberán cerrarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m, con elementos que no perjudiquen el medio ambiente urbano.

Artículo 82 MEDIANERÍAS.

- 82 .1 Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianeras vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.
- 82 .2 Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
- 82 .3 Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Artículo 83 CUBIERTAS Y TEJADOS.

- 83 .1 Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en los frentes de la manzana en que se encuentre la edificación.
- 83 .2 Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 35% con respecto al plano horizontal. Las cumbreras que rematan los planos de cubierta estarán a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal de la cara inferior del alero.
- 83 .3 Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.
- 83 .4 En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; por el contrario, podrá no permitirse mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, a excepción de los tradicionales para salida a cubierta, permitiendo sólo uno por cubierta.

Artículo 84 APARCAMIENTOS.

- 84 .1 Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.
- 84 .2 Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.
- 84 .3 Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Así mismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 84 .4 Las dotaciones de aparcamientos serán, como mínimo:
- 1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.
 - 1 plaza por 100 m² construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.
 - 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² construidos de uso industrial o comercial.
- En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma. Los servicios técnicos municipales podrán informar excluyendo algunos de estos espacios, según casos particulares, cuando lo consideren apropiado y suficientemente justificado.
- 84 .5 Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc, de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de Vivienda de Protección Oficial.
- 84 .6 Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.
- 84 .7 En todo caso, cuando se realicen garajes fuera de planta baja, será obligatorio retranquear el comienzo de la rampa, de forma que se respete un espacio de espera de 5 m de largo y con pendiente inferior al 10%, dentro de la parcela privada. Las rampas nunca partirán directamente de la acera o vial público.

TÍTULO V CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 85 CLASIFICACIÓN DE USOS.

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

- vivienda
- hostelería
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil
- industria y almacenaje
- comercial y oficinas
- público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

Artículo 86 VIVIENDAS.

- 86 .1 Se entiende por *vivienda unifamiliar* la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, y con acceso independiente desde la vía pública.
- 86 .2 Se entiende por *vivienda colectiva* la situada en edificios con acceso común para varias viviendas, o aquellas que disponen de otros accesos comunes o espacios de uso comunitario.
- 86 .3 Se entiende por *apartamento*, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 35 m² útiles.
- 86 .4 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público.
 - Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 3 m, a la que recaigan habitaciones vivideras.
- 86 .5 Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; sólo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.
- 86 .6 No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas. Por otra parte, el uso de vivienda en planta bajo cubierta o falsa, estará vinculado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, no admitiéndose viviendas desarrolladas exclusivamente en dicha planta.
- 86 .7 Las condiciones espaciales, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc, serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas.

- 86 .8 En función de las tipologías de vivienda empleadas, serán aceptables variaciones volumétricas o distributivas en edificaciones de nueva planta, siempre que se justifique el cumplimiento de todas las condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se registrarán por sus disposiciones específicas.
- 86 .9 Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la **Ley 3/1997**, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Artículo 87 HOSTELERÍA.

- 87 .1 Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:
- Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos.
 - Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.
- 87 .2 Los locales destinados a uso de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc, que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 88 GARAJE, APARCAMIENTO, SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

- 88 .1 Se denomina *garaje o aparcamiento* a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- 88 .2 Se consideran *talleres del automóvil* los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.
- 88 .3 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 88 .4 Se denominan *estaciones de servicio* a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.
- 88 .5 Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.
- 88 .6 Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Artículo 89 INDUSTRIA. ALMACENAJE.

El uso industrial se clasifica en:

- taller familiar-artesano
- pequeña industria
- industria ligera
- industria pesada

89 .1 *Taller familiar-artesano.* Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

- superficie máxima..... 200 m².
- ruido máximo..... 30 dB.
- nº máximo de operarios.... 5
- compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

89 .2 *Pequeña industria.* Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan emisiones de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

- superficie máxima..... 500 m².
- ruido máximo..... 35 dB.
- nº máximo de operarios.... 20
- compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

89 .3 *Industria ligera.* Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren ubicarse en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

- ruido máximo..... 45 dB.
- industria incómoda admitida contigua a vivienda de mismo propietario, pero totalmente aislada en edificios independientes.

89 .4 *Industria pesada.* Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

- Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP
- Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72
- Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas
- esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

Nota: La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

89 .5 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

89 .6 Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 90 COMERCIAL. OFICINAS.

90 .1 *Uso comercial.* Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

90 .2 Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m². sólo podrán emplazarse en calles con anchura mínima de 10 m, o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

90 .3 Los comercios al por mayor, serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.

90 .4 *Uso de oficinas.* Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados.

90 .5 Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 91 USO PÚBLICO.

- 91 .1 En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:
- espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines
 - zonas deportivas, de recreo y expansión
 - centros culturales y docentes
 - centros sanitario-asistenciales
 - centros religiosos
 - espectáculos en general
 - servicios administrativos
- 91 .2 Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistemas generales, y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.
- 91 .3 Cuando no estuviere indicado en el PGOU, el instrumento de planeamiento más detallado señalará en cada caso el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.
- 91 .4 Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de Unidades de Actuación o Áreas de Reparto, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
- 91 .5 Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.
- 91 .6 Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.
- 91 .7 Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.
- 91 .8 Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.
- 91 .9 Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.
- 91 .10 Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.

- 91 .11 Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

TÍTULO VI CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.**Artículo 92 CONDICIONES GENERALES.**

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente Atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

Artículo 93 SERVICIOS EN LOCALES PÚBLICOS.

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

Artículo 94 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

94 .1 Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

94 .2 Así mismo, se estará a lo dispuesto en la **Ley 3/1997**, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y **Decreto 19/1999**, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Artículo 95 NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA EDIFICACIÓN.

95 .1 En desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se establece el **Código Técnico de la Edificación** como marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, siendo de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación.

95 .2 Las **Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE)**, serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

TÍTULO VII CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 96 CLASIFICACIÓN

Se redacta y elabora el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural para la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación colectiva.

Se estructura este catálogo, atendiendo a la clasificación y niveles de protección siguientes:

1. **Bienes de Interés Cultural (B.I.C.):** los así incoados o declarados según la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés que, en virtud de su Disposición Transitoria Primera, incluye los incoados o declarados según la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español u otras legislaciones a las que éstas sustituyeron. Asimismo, aquellos que, en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, tienen la condición de B.I.C. por afectarles el Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico – artístico.
2. **Edificios de interés arquitectónico:** aquellos que, no siendo B.I.C., constituyan o encierren elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural, sean testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado o que sean ejemplares adscribibles a estilos arquitectónicos, de especial corrección dentro de sus tipologías o de gran calidad constructiva.
3. **Edificios de interés ambiental:** son aquellos que sin tener valor por sí mismos, mantienen las tipologías, así como algunos elementos propios de la Arquitectura tradicional y/o forman parte significativa de la imagen de un conjunto edificado.
4. **Conjuntos de interés ambiental:** se consideran como tales aquellos conjuntos que sin tener gran valor por sí mismos, conservan valores morfológicos etnológicos, tradicionales o urbanos.
5. **Elementos de interés arquitectónico:** serán considerados como tales a todos aquellos elementos arquitectónicos integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales como arcos, ventanas, portadas, balcones, chimeneas, fuentes, hitos, mojones, marcas, pavimentos, puentes, que por su singularidad histórica o artístico o por ser característicos de la arquitectura tradicional pirenaica, deban ser conservados, incluso independientemente del edificio en que se encuentran.
6. **Zonas de interés arqueológico:** son aquellos lugares o parajes donde, no siendo B.I.C., existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Se delimitan en Planos, independientemente de la clasificación del suelo sobre el que se encuentren.

7. **Zonas de interés paleontológico:** son aquellos lugares o parajes donde, no siendo B.I.C., existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Se delimitan en Planos, independientemente de la clasificación del suelo sobre el que se encuentren.

Artículo 97 NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental
- Protección de los Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso permitidos y las obras a realizar.

Artículo 98 PROTECCIÓN INTEGRAL.

98 .1 Definición y objeto

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Se aplica sobre todo los edificios y elementos arquitectónicos que posean declaración de Bien de Interés Cultural.

98 .2 Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

La concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 99 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

99 .1 Definición

Este nivel protege la conservación de aquellos edificios, elementos y agrupaciones que se singularizan por su valor cultural, histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

99 .2 Obras permitidas

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 100 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

100 .1 Definición y objetivo

Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conformen áreas de calidad ambiental o reúnan constantes tipológicas interesantes.

100 .2 Obras permitidas

Las obras que se podrán efectuar tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Artículo 101 PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

Se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica de protección.

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos, estará subordinada a la obtención de Autorización expresa del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión, según lo establecido en la **Ley 3/1999**.

TÍTULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS URBANAS.

Artículo 102 TIPOS DE ORDENACIÓN.

La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

102 .1 *Ordenación según alineación de vial.*

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

102 .2 *Parcelas de ordenación libre.*

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo y, en su caso, unas distancias a linderos de parcela.

Artículo 103 ZONA DE CASCO ANTIGUO.

103 .1 Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

103 .2 Parcelación.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación.

- Parcela mínima: 100 m²
- Longitud mínima de fachada: 5 m

Se tolera la edificación en parcelas existentes de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

103 .3 Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.

En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

103 .4 Ocupación.

Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

103 .5 Alturas.

La altura reguladora máxima y número máximo de plantas de la edificación principal se define en función de la predominante en los frentes de la manzana de su emplazamiento, o en defecto de ésta, en función de la anchura de la calle a la que presente fachada, según la tabla siguiente:

Anchura de calle	Número de Plantas máximo	Altura máxima
Menos de 3 m	2 (B+1 ó B+BC)	6 m
De 3 a 4 m	3 (B+2 ó B+1+BC)	10 m
Más de 4 m	3+1/2 (B+2+BC)	11,5 m

La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4 m (B).

Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

103 .6 Cubiertas.

La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 40%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana.

El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona.

No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m².

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta. Cuando existan elementos sobresalientes del plano de cubierta (huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación); la superficie máxima de estos elementos será el 2% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

103.7 Cerramientos.

Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona; a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

103.8 Huecos.

- Forma y proporciones: $2a > h > a$
(siendo h =altura del hueco / a =anchura del hueco)
- Distancia mínima a medianerías: $1/2 a$
- Proporción hueco/macizo $< 40\%$

Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos).

Se permiten solanas (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

103.9 Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados; si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

- Vuelo máximo de aleros: 75 cm.
- Vuelo máximo de balcones: $1/10$ del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m.
- Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- Las barandillas serán de aspecto asimilable a forja tradicional.

103.10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de $1,50 \text{ m}^2$.

103 .11 Usos.

Uso característico: residencial, que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

Usos compatibles, exclusivamente:

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

Artículo 104 ZONA INTENSIVA.

104 .1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación según alineación del vial.

104 .2 Parcelación.

Parcela mínima 150 m².

Frente o fachada mínima: 8 m

104 .3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior como alineación de fachada, sin perjuicio de lo representado en los planos, o lo aprobado mediante Estudio de Detalle.

104 .4 Ocupación.

La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 75% de la superficie de parcela.

Retranqueos: en general no se establecen.

Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 4 m (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 75% total).

104 .5 Fondo edificable.

Se delimita en los planos, con fondos edificables de 15, 18 o 20 m, en función del ancho de los viales. Esta restricción no se aplicará sobre edificaciones existentes, pero será vinculante para nuevas construcciones, para mejorar la salubridad de los patios de manzana.

En aquellas parcelas donde se limita un fondo máximo edificable de 15 o 18 m, se podrá ampliar hasta los 20 m en planta baja; siempre que sea para facilitar la cubrición de rampas de garaje subterráneo, y las dimensiones del patio sigan siendo apropiadas.

104 .6 Alturas.

Subzona	Número de Plantas máximo	Altura máxima
Intensiva 1	3+1/2 (PB+2 ó PB+2+1/2)	12 m
Intensiva 2	3+1/2 (PB+2 ó PB+2+1/2)	11 m

104 .7 Edificabilidad neta de parcela:

Subzona	Edificabilidad
Intensiva 1	2,5 m ² / m ²
Intensiva 2	2 m ² / m ²

Quando la edificación se destine a viviendas protegidas (VPO, VPA) de superficie útil máxima 90 m², se concede una edificabilidad adicional de 0,5 m²/m².

104 .8 Cubiertas.

La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 20% y el 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni azoteas en general. Podrán autorizarse terrazas (rehundidas, a modo de huecos en la cubierta) situadas tras el alero de la cubierta de la edificación principal, con superficie máxima del 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal. Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana, preferentemente hacia el interior de la manzana.

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

Se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima 2 m². La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la mayor.

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

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

104 .9 Cerramientos.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

104 .10 Vuelos.

Se permiten vuelos de balcones, cuerpos cerrados y aleros.

Las tribunas y cuerpos cerrados, podrán autorizarse en calles de más de 10 m de ancho.

Vuelo máximo de balcones, cuerpos cerrados y aleros:

- Sobre espacio público: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 1 m.
- Sobre espacio privado: 1 m.

Grosor máximo de losas de balcón abierto: 20 cm.

104 .11 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo y hasta 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

104 .12 Usos.

Uso característico: residencial que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

Usos compatibles, exclusivamente:

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

Artículo 105 ZONA EXTENSIVA.

105 .1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

105 .2 Parcelación.

Subzona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
Extensiva 1	100 m ²	10 m
Extensiva 2	200 m ²	15 m
Extensiva 3	400 m ²	20 m

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

105 .3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada, si bien en algunos lugares se establece una alineación no rebasable por edificaciones.

105 .4 Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Subzona	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos a viales	Retranqueos a linderos
Extensiva 1	100 m ²	75%	3 m	3 m a todo lindero (*)
Extensiva 2	200 m ²	60%	3 m	3 m a todo lindero (*)
Extensiva 3	400 m ²	50%	5 m	5 m a todo lindero

(*) Se podrán admitir edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos, previa justificación. Los retranqueos a linderos entre parcelas privadas, podrán eliminarse cuando exista mutuo acuerdo y se establezca una alineación de fachada retranqueada continua mediante Estudio de Detalle, y vinculante para ambos.

105 .5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m. (PB+1 ó PB+1+1/2). En este punto no se restringe la edificación de sótanos.

105 .6 Edificabilidad.

Subzona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela)
Extensiva 1	100 m ²	1,2 m ² /m ²
Extensiva 2	200 m ²	1 m ² /m ²
Extensiva 3	400 m ²	1 m ² /m ²

105 .7 Cubiertas.

La cubierta de las edificaciones tendrá pendiente inferior al 35%. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes.

Las cubiertas se ejecutarán con materiales, acabados y colores integrados en su entorno.

Se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima 2 m². La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la mayor.

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

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

105 .8 Cerramientos.

Las parcelas deberán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

105 .9 Vuelos.

Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm.

Grosor máximo de losas de balcón abierto: 20 cm.

No se limitan vuelos sobre espacio privado.

105 .10 Usos.

Uso característico: residencial unifamiliar.

Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

Usos compatibles, exclusivamente:

- hostelería
- comercial y oficinas
- almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
- vivienda colectiva en agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo una vivienda por cada 100/200/400 m² de parcela (s/ subzona).

Zaragoza, marzo de 2010

Cristina Franco Mingarro

Arquitecto Superior

nº col. 5614