



SUMARIO

SECCIÓN TERCERA

Excma. Diputación Provincial de Zaragoza

Anuncio relativo a decreto por el que se aprueba la oferta de empleo público de la Excma. Diputación Provincial de Zaragoza para el año 2017	2
--	---

SECCIÓN QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Anuncio sobre la aprobación inicial de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación como consecuencia de su no adhesión a la Junta de Compensación de los sectores SUZ MN/1 y MN/2 (Montañana) del vigente PGOU de Zaragoza	2
--	---

Anuncio relativo a acuerdos de aprobación de planes de autoprotección para residencia de tercera edad y para edificio de oficinas	3
---	---

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Anuncio relativo a acuerdos adoptados en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017	3
--	---

SECCIÓN SEXTA

Corporaciones locales

Alpartir	78
Escatrón	78
Fabara	79
Ibdes	79
Mediana de Aragón	80
Novillas	80
Santa Eulalia de Gállego	80

SECCIÓN SÉPTIMA

Administración de Justicia

<i>Juzgados de lo Mercantil</i>	
Juzgado núm. 2	80

SECCIÓN TERCERA

Excma. Diputación Provincial de Zaragoza

ÁREA DE PRESIDENCIA

Núm. 4.061

La Presidencia de la Corporación, por decreto núm. 815, de 27 de abril de 2017, y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; artículo 128 del Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril; artículo 18.6 de la Ley 30/84, de 2 de agosto, de Medidas de Reforma para la Función Pública, y artículo 70 del Real Decreto 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, ha resuelto:

Primero. — Aprobar la relación de vacantes dotadas presupuestariamente que constituye la oferta de empleo público de esta Excma. Diputación Provincial para el año 2017:

PERSONAL FUNCIONARIO:

a) Acceso libre:

Escala	Grupo	Subgrupo	Denominación	Nº
Admón. General	A	A1	Técnico Admón. General	1
Admón. Especial	A	A1	Licenciado Económicas o Empresariales	1
Admón. Especial	C	C1	Bombero Conductor	3

b) Promoción interna:

Escala	Grupo	Subgrupo	Denominación	Nº
Admón. Especial	A	A1	Letrado Asesor	1
Admón. Especial	C	C1	Cabo SPEI	1

PERSONAL LABORAL:

Titulación	Denominación	Nº
Diplomado Universitario o equivalente	Técnico Cultural	1
Ciclo formativo de Grado Superior. Desarrollo de Aplicaciones Informáticas	Técnico Informática Programación	4
Ciclo formativo de Grado Superior. Administración de Sistemas Informáticos	Técnico Informática Sistemas	2
Bachiller o equivalente	Corrector de Imprenta	1
Bachiller o equivalente	Ayudante de Obra	1
Graduado en E.S.O. o equivalente	Oficial de Protección y Control Edificios DPZ	2
Graduado en E.S.O. o equivalente	Oficial 1ª Imprenta [Fotocomponedor]	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Encargado de Obra	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Encargado Taller Escuela Cerámica de Muel	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Encargado Taller de Electricidad	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 1ª Electricidad	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 1ª Carpintero-Tapicero	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 1ª Tupista	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 1ª Vías y Obras	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 1ª Maquinista Infraestructura Rural	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 2ª Almacén	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial 2ª Conductor Infraestructura Rural	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Oficial Servicios Internos	1
Certificado Escolaridad o equivalente	Limpiador/a	2

Segundo. — En ejecución de sentencia núm. 193/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 5 de Zaragoza, el Pleno corporativo, en sesión de 12 de abril de 2017, ha aprobado la integración de las plazas de cabo y de bombero conductor, del Servicio Provincial de Extinción de Incendios, en el subgrupo C1, por lo que se modifica el grupo de titulación requerido para las plazas de cabo y de bombero conductor del Servicio Provincial de Extinción de Incendios, incluidas en las ofertas de empleo público de 2014, 2015 y 2016, de las que se dio publicidad, respectivamente, en el BOPZ de 16 de agosto de 2014 (núm. 187); BOPZ de 6 de julio de 2015 (núm. 152), y BOPZ de 30 de julio de 2016 (núm. 174), debiendo quedar con la siguiente redacción:

OEP	Escala	Grupo	Subgrupo	Denominación	Nº
2014-2015	Administración Especial	C	C1	Bombero-Conductor	17
2016	Administración Especial	C	C1	Bombero-Conductor	10
2016	Administración Especial	C	C1	Cabo	9

Tercero. — En las bases de la convocatoria se especificará el procedimiento de selección que, en todo caso, garantice los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad, y a la convocatoria se podrán incorporar, por razones de eficacia, las plazas incluidas en las ofertas de empleo público de ejercicios anteriores que estando consignadas presupuestariamente aún no hubiesen sido convocadas.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Zaragoza, a 8 de mayo de 2017. — El presidente, Juan Antonio Sánchez Quero.

SECCIÓN QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Área de Urbanismo y Sostenibilidad

Servicio de Administración de Suelo y Vivienda

Núm. 3.885

El Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 19 de abril de 2017, ha acordado lo siguiente:

Primero. — Aprobar inicialmente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, en aplicación de lo señalado en los artículos 30.1 b) y 154.2 b) del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como consecuencia de su no decisión de no incorporarse a la Junta de Compensación de los sectores SUZ MN/1 y MN/2 (Montañana) del vigente PGOU de Zaragoza, que ostenta la condición jurídica de beneficiaria de la expropiación y, de conformidad con lo determinado en el artículo 18 de la vigente Ley de Expropiación forzosa y en el artículo 17 de su propio Reglamento, se señala un plazo de quince días, que comenzará a contarse desde aquel en que aparezca la última publicación del anuncio, para que todas las Corporaciones, entidades y particulares que pudieran resultar interesados formulen ante la Alcaldía, por escrito y de modo razonado, cuantas reclamaciones estimen pertinentes sobre la necesidad de ocupación de los terrenos afectados e indicados en la relación que seguidamente se incluye. Igualmente cualquier persona, aun no siendo de las relacionadas, podrá formular alegaciones si bien a los solos efectos de subsanar errores de la misma:

Número de finca, titular, referencia catastral y expropiación de suelo en metros cuadrados

1. M.ª Pilar de Latorre y Téllez-Girón. 50900A01500027. 2.606,15.
2. M.ª Loreto Prado Latorre y otros. 50900A01500052. 4.048,91.
3. Víctor Larraz Abenoza. 50900A01500284. 3.833,54.
4. Lourdes Asín Abenoza y otros. 50900A01500367. 8.813,30.
5. Albada Residencial, S.L. 50900A01500687. 496,11.
6. M.ª Antonia Terán Artal y otros. 50900A01500372. 4.799,21.
7. M.ª Antonia Terán Artal y otros. 50900A01500374. 1.562,91.
8. Alicia Sorolla Gaspar y otros. 50900A01500299. 15.203,80.
9. Emilio López Alcaíne y otros. 50900A01500375. 2.112,19.
10. Antonia Vidal Asín. 50900A01500662. 584,06.
11. Antonia Vidal Asín (50%). 50900A01500664. 572,48.
12. María Bruno Canos (50%). 50900A01500683. 2.486,42.
13. M.ª Carmen Guallar Gálvez y otros. 000600400XM81E. 194,62.
14. M.ª Carmen Guallar Gálvez y otros. 50900A01500381. 2.679,23.
15. José Luis y Fernando Antonio Cortés Quílez. 50900A01500389. 3.616,70.
16. Ángel Mainar Palomar y Miguel Mainar Lasierra. 50900A01300007. 2.548,50.
17. Sociedad Cooperativa Agraria San Lamberto. 50900A01100182. 2.583,28.
18. Residencial El Balcón de Miralbueno (16,67%) Viviendas Eriste (16,67%). 50900A08500084. 20.917.
19. Residencial El Balcón de Miralbueno (16,67%) Viviendas Eriste (16,67%). 000700100XM70H. 3.912.

La relación concreta e individualizada, en la que aparecen con mayor amplitud los detalles de los bienes sujetos a expropiación, será expuesta al público durante el plazo de quince días, en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo (edificio el Seminario, vía Hispanidad, 20).

Segundo. — El contenido del apartado anterior se publicará en el BOPZ, en un periódico local de publicación diaria y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial.

Tercero. — Una vez transcurrido el plazo de reclamaciones sin que se hayan producido o resueltas las que se formulen, se aprobará definitivamente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Cuarto. — Solicitar de todos y cada uno de los titulares de bienes sujetos a expropiación para que en el indicado plazo de alegaciones pongan en conocimiento de la Corporación expropiante la posible existencia de titulares de derechos de ocupación o arrendamientos en las fincas afectadas, indicando en dicho supuesto nombre y domicilio de dichos afectados, con aportación de los contratos de arrendamiento o títulos que legitiman dichos derechos de ocupación y con expresión de las rentas que se satisfacen por dicho concepto, todo ello con el fin de iniciar el procedimiento para el desahucio en vía administrativa reseñado en el artículo 64 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Aragón.

Quinto. — Autorizar al señor consejero de Urbanismo y Sostenibilidad o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya para la fijación de plazos y firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Zaragoza, a 21 de abril de 2017. — El secretario general, P.A., Pedro Marín Ballabruga.

Área de Servicios Públicos y Personal

Oficina Económico-Jurídica de Servicios Públicos Unidad de Policía Urbana

Núm. 3.941

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.6 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, por el que se establece que los acuerdos o decretos de aprobación de los planes de protección civil serán publicados en el "Boletín Oficial de Aragón", por el presente se hacen públicos los siguientes acuerdos de aprobación de planes de autoprotección adoptados por el ilustrísimo señor teniente de alcalde consejero del Área de Servicios Públicos y Personal en fecha 19 de abril de 2017.

RELACION DE EXPEDIENTES:

329460/17. Paraíso Servicios Asistenciales (residencia para la tercera edad), calle Mariano Turmo, 24.

203826/17. Caixa Bank, edificio de oficinas en Coso, 47.

Zaragoza, a 20 de abril de 2017. — El secretario general, P.D.: El técnico-jurídico de la Oficina Económico-Jurídica de Servicios Públicos, Eduardo Bermudo Fustero.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 3.615

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adoptados en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó los siguientes acuerdos:

I. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO GENERAL:

1. **Alcalá de Ebro.** — *Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de prescripciones.* (CPU 2007/3679).

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 23 de febrero de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se pronunció sobre la nueva documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, enviada a dicho Consejo por el Ayuntamiento para el cumplimiento de reparos impuestos por aquél en los diferentes acuerdos desde el de la Comisión de 27 de marzo de 2007. Así en la sesión de 23 de febrero de 2017 se acordó lo siguiente:

Primero. — Mantener la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, en los términos del acuerdo de 27 de marzo de 2015, por no aportarse la documentación necesaria que permita la adopción de un pronunciamiento expreso sobre este procedimiento.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

De este modo, se requería la presentación de la documentación técnica completa que permitiese verificar el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Acuerdo anterior del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza celebrado el 27 de marzo de 2015, que se reproduce a continuación:

Primero. — Dar por subsanados los reparos indicados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 27 de

septiembre de 2007, excepto los indicados en el apartado segundo y tercero de la presente propuesta.

Segundo. — Mantener la suspensión de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, a expensas del ulterior informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Asimismo, hacer constar que no se han subsanado los siguientes reparos respecto de este ámbito:

- Se mantiene el reparo referido a la zonificación POL-150, del suelo urbano, según lo expuesto en el fundamento de derecho cuarto.

- Las diferencias acusadas de aprovechamiento medio entre unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado deben quedar justificadas en la memoria del Plan General, o bien buscarse un mayor equilibrio.

- Se deberá revisar la configuración del vial trasero de la UE6 en su conexión con la UE7, según se ha indicado en el apartado de valoración anterior.

Tercero. — Mantener la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en relación con los siguientes aspectos:

a) Las modificaciones consistentes en los cambios de alineaciones y la nueva clasificación de suelo urbano consolidado que antes era no urbanizable deberán tramitarse como modificación del Plan General.

b) El plano de ordenación correspondiente a la estructura general del término municipal deberá presentar el mismo grado de precisión que el anterior al que sustituye. Las modificaciones introducidas han de contar con la debida justificación en la Memoria.

Cuarto. — Recabar nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 30/1992. Por otra parte indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las normas urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.

Quinto. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

Sexto. — Publicar el presente Acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ)".

Segundo. — Con el objeto de subsanar los reparos impuestos en el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se aporta, mediante escrito de fecha de Registro de entrada de 16 de febrero de 2016, en formato papel diligenciado y digital editable y no editable, la siguiente documentación:

- Información urbanística.
- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.
- Fichas de las unidades de ejecución.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Junto con el documento técnico se aporta la certificación del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno sobre la remisión del mismo.

Tercero. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio, viene constituido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de dos meses, según indica el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística relativo a la aprobación parcial.

Tercero. — El municipio de Alcalá de Ebro cuenta, como figura de planeamiento, con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial el 27 de marzo de 2015.

Cuarto. — Este expediente tiene como objeto comprobar si desde el punto de vista técnico-jurídico resulta procedente el mostrar conformidad al documento refundido de finalización del procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, tras el cumplimiento

de los reparos impuestos por el Consejo Provincial de Urbanismo en 27 de marzo de 2015.

Quinto. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según el contenido del Acuerdo de 27 de marzo de 2015. Dicho contenido se reproduce en el presente acuerdo en negrita y cursiva:

Primero. — Dar por subsanados los reparos indicados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 27 de septiembre de 2007, excepto los indicados en el apartado segundo y tercero de la presente propuesta.

Segundo. — Mantener la suspensión de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, a expensas del ulterior informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Dado que este reparo se contempla específicamente en el cuarto apartado del Acuerdo, abordaremos este con posterioridad.

“Asimismo, hacer constar que no se han subsanado los siguientes reparos, respecto de este ámbito:

Se mantiene el reparo referido a la zonificación POL-150, del suelo urbano, según lo expuesto en el fundamento de derecho cuarto.”

Es en el fundamento de derecho cuarto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se reiteraba la necesidad de modificar la regulación, (que permitía la disposición libre de la edificación en la parcela, y usos residenciales tanto unifamiliares como de vivienda colectiva en agrupaciones de parcela), especialmente en los terrenos vacantes que se han zonificado como POL-150 cuando pertenecen a manzanas parcialmente edificadas que responden a tipologías diferentes, siendo calificadas esas parcelas edificadas de otro modo (manzanas con alineaciones no rebasables).

Se indicó que en estas manzanas parcialmente edificadas, lo más coherente sería adoptar una única calificación acorde a los parámetros de los edificios residenciales existentes. No obstante, se señaló que, de optarse por mantener ámbitos sujetos a esta zonificación POL-150, si no se regulasen de forma más pormenorizada los parámetros de posición en las normas urbanísticas, se debería incorporar la exigencia de estudio de detalle previo a la edificación, extendido a la manzana completa afectada y no exclusivo de parcela; de forma que se garantice un estudio de la inserción de volúmenes en el ámbito más amplio a la parcela individual.

Se plantea en la memoria aportada incorporar como exigencia previa a la edificación en zona POL-150 integrada en manzanas con distinta regulación zonal, la presentación y aprobación de un estudio de detalle de la manzana afectada, que estudie y justifique la inserción de nuevos volúmenes en la misma. Esta exigencia se plasma en un nuevo artículo 98.1.

Con este cambio se cumpliría la prescripción establecida, constatándose la incorporación de la condición siguiente en el apartado b) del artículo 99.1 (según la nueva numeración dada) de las normas urbanísticas:

“b) En el caso de parcelas POL-150 integradas en manzanas con distinta regulación zonal, deberá tramitarse y aprobarse un estudio de detalle de la manzana afectada, que estudie y justifique la inserción de nuevos volúmenes en la misma.”

“Las diferencias acusadas de aprovechamiento medio entre unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado deben quedar justificadas en la memoria del Plan General, o bien buscarse un mayor equilibrio”.

Se señala en el documento aportado, como justificación de las diferencias, que el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución depende de las condiciones específicas de las mismas (topografía, inundabilidad, preexistencias, entorno, etc), así como de su posición relativa en el seno del núcleo y los objetivos perseguidos.

Con los datos que se aportan, dichos aprovechamientos irían del 0,58 de la UE-1 al 0,87 de la UE-5, indicándose que las disminuciones de aprovechamiento de la UE-1 y la UE-4 tienen como causa el cambio de ordenación efectuado por la afección existente por flujo preferente, en cumplimiento de las prescripciones establecidas por la CHE.

Efectivamente, el aprovechamiento de estas dos últimas unidades de ejecución se ve minorado al haber sido reducida la superficie de suelo lucrativa. Del cambio resultan ahora diferencias menos acusadas, principalmente debido a que en origen la UE-1 era la que tenía el aprovechamiento más alto con creces.

Se ven variados también ligeramente, para mayor equilibrio, los aprovechamientos de las unidades UE-5 y UE-7. No obstante, en lo que respecta a la UE-7, el aprovechamiento fijado en el último documento no puede validarse en tanto en cuanto no puede aprobarse la ordenación propuesta como se indicará posteriormente en relación a los reparos impuestos por motivo de riesgos de inundabilidad.

“Se deberá revisar la configuración del vial trasero de la UE6 en su conexión con la UE7, según se ha indicado en el apartado de valoración anterior”.

Es en el fundamento de derecho cuarto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se advertía que se debía solucionar el estrangulamiento del tramo de vial trasero previsto en la UE6, de anchura 15 m, en su conexión con la UE7, de forma que se mantuviese la misma anchura o similar en la totalidad del trazado.

El problema se resuelve al resultar necesaria la supresión de la UE-6 a resultados del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 2 de septiembre de 2015, desapareciendo el citado vial trasero.

Con esta modificación queda cumplida la prescripción.

Tercero. — Mantener la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en relación con los siguientes aspectos:

a) Las modificaciones consistentes en los cambios de alineaciones y la nueva clasificación de suelo urbano consolidado que antes era no urbanizable deberán tramitarse como modificación del Plan General.

En lo que respecta a la modificación de alineaciones, es en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se advertía que este cambio operado sobre los planos con fecha de junio de 2014, acordado por el Pleno del Ayuntamiento en la misma sesión en la que se desestimaron las alegaciones presentadas en el nuevo período de información pública (mayo de 2013), afectaba a varias zonas de suelo urbano consolidado, que, junto con el suelo no urbanizable, se tratan de clases y categorías de suelo ya aprobadas definitivamente dentro del Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto no se podían admitir estas alteraciones dentro de este procedimiento inconcluso, sino que debían tramitarse como modificación del propio Plan General, con su correspondiente trámite de información pública.

El primer cambio de alineaciones afectaba a las parcelas colindantes a un vial de nueva construcción de acceso desde la calle Cervantes a la zona de equipamiento, de tal forma que la anchura del vial pasaba de 11 m a 8 m, respetando la parcela colindante. Hubo una modificación de alineación en relación al nuevo vial desde la aprobación provisional al documento de octubre de 2012, para adaptarla a la edificación existente, suprimiéndose además la unidad de ejecución en la que se encontraba incluida la parcela, según la documentación aportada, porque se había producido ya su desarrollo.

En el nuevo documento aportado se indica que se eliminan los citados cambios de alineación, volviéndose, por tanto, a las alineaciones previas. No obstante, se comprueba que el trazado de la calle reflejado en el último plano presentado difiere ligeramente del plano de la aprobación provisional, por lo que en este caso no se da por cumplida la prescripción. De ser necesaria la modificación de alineaciones de tal forma que se adapte esta a la edificación existente, que según Catastro data de 2009, se tramitará la correspondiente modificación puntual del Plan General que garantice la necesaria información pública.

El segundo cambio de alineaciones se producía en varias calles del Barrio Alto. En una de ellas, como consecuencia de varias demoliciones efectuadas, se propuso ensanchar la vía hasta los 3,5 metros, con el fin de facilitar el tránsito de vehículos. En otra de ellas se redujo la anchura prevista de 7 a 5 metros, al considerarse suficiente para una vía que no va a ser muy transitada.

En el nuevo documento aportado se indica que se eliminan los citados cambios de alineación volviéndose, por tanto, a las alineaciones del suelo urbano consolidado aprobadas definitivamente, y así se constata en el nuevo plano de ordenación que se presenta.

En lo que se refiere a la nueva clasificación de suelo urbano consolidado, esta se refería a la incorporación a esta clase y categoría de terrenos anteriormente no urbanizables, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas clases y categorías de suelo, que se produjo el 27 de septiembre de 2007, sin mediar justificación al respecto. Se trataba de algo más de 1.000 m² junto al barrio de La Foguera. Esta incorporación no se efectuó como subsanación de reparos impuestos, y ya aparecía grafada en el texto refundido de octubre de 2012, y respecto a la misma se indicó, en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 27 de marzo de 2015, que, de cumplir esos terrenos los requisitos necesarios para poder atribuirles esa clase y categoría de suelo, se debería tramitar una modificación del Plan General, del mismo modo que resulta procedente para las modificaciones de alineaciones anteriormente mencionadas.

En la nueva documentación aportada se indica que se elimina el cambio de clasificación, volviéndose, por tanto, a la delimitación del suelo urbano consolidado aprobada definitivamente. Este hecho se constata en el nuevo plano de ordenación que se presente, dándose por cumplida la prescripción.

“b) El plano de ordenación correspondiente a la estructura general del término municipal deberá presentar el mismo grado de precisión que el anterior al que sustituye. Las modificaciones introducidas han de contar con la debida justificación en la Memoria.”

Se indica la elaboración de un nuevo plano de estructura general del término municipal con la misma precisión que el anterior a sustituir. En él se procede a:

- Eliminar la banda errónea de protección del vial entre la carretera de acceso y el barrio de La Foguera.
- Recuperar la grafía de la denominada “Vía Romana de Italia in Hispalis”.
- Corregir las discrepancias de calificación que se señalaron (referidas a la desaparición por error de parte de la trama correspondiente al suelo no urbanizable especial “Cauces y canales de crecida”).
- Resaltar la red de caminos rurales.

Con los cambios referidos y efectuados en el plano correspondiente queda subsanado el reparo.

Cuarto. — Recabar nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 30/1992. Por otra parte indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las normas urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.

El contenido de este apartado cuarto se encuentra ligado con el del segundo en cuanto al mantenimiento de la suspensión de la totalidad del suelo urbano no consolidado.

La motivación de requerir un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, es recogida en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo según se reproduce textualmente en cursiva:

...El Consejo hace suya la preocupación de los miembros de la Ponencia Técnica en relación con los sucesos acaecidos en fechas recientes en relación con el temporal padecido en la ribera del Ebro; circunstancia que motiva la petición de nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro. Todo ello al amparo de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 82 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En otro orden de cosas, cabe indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las normas urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.

En el transcurso de la sesión interviene el representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro para poner de manifiesto la evolución que ha experimentado el concepto de "vía de intenso desagüe" que ha sido superado por la actual "zona de flujo preferente" a partir de 2008, lo cual conlleva no permitir la edificación residencial en estas zonas. Esta información puede visualizarse a través de la página web SitEbro. De ella se deduce que la zona de flujo preferente se extendería a la práctica totalidad del Suelo Urbano No Consolidado de este término municipal.

De acuerdo con las manifestaciones de la representante de la Confederación que ponen de manifiesto los avances técnicos disponibles, más precisos que los que existían en el momento de la redacción originaria de este planeamiento, se considera necesario solicitar nuevo informe al organismo de cuenca a fin de determinar las áreas de suelo no consolidado que por estar incluidas en zonas de flujo preferente no debería permitirse la edificación residencial...

La zona de flujo preferente afecta, no solo al suelo no urbanizable sino también a varias zonas de suelo urbano consolidado residencial, suelo urbano consolidado de equipamientos, así como a las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-1, UE-4, UE-6 y UE-7. Sin embargo, no afecta a las restantes unidades de ejecución UE-3, UE-5, UE-8, UE-9 y UE-10.

Previamente, constaba en el expediente el preceptivo informe del organismo de cuenca, con carácter favorable, de 11 de mayo de 2006.

En un nuevo informe de la CHE con fecha 2 de septiembre de 2015, entre otras cosas, se informó:

- Desfavorablemente las unidades de ejecución UE-4 y UE-6, al situarse en zona de flujo preferente del río Ebro, indicándose además que en estas zonas únicamente son autorizables actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, tales como usos agrícolas, zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres.

- No informa, por quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos, no siendo de su competencia, en suelo urbano consolidado, el ámbito de uso industrial al sur del término municipal, y las unidades de ejecución UE-3, UE-5, UE-7, UE-8, UE-9 y UE-10 de suelo urbano no consolidado, recordando la necesidad de tomar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

- Favorablemente el suelo urbano consolidado y la UE-1 de suelo urbano no consolidado, a excepción de los terrenos dentro de la zona de policía situados en zona de flujo preferente del río Ebro, indicándose que tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado localizado en zona de flujo preferente no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existentes, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

Esto motivó la decisión del Ayuntamiento de:

- Eliminar la UE-6 de suelo urbano no consolidado, de tal forma que parte de los terrenos del ámbito pasan al suelo urbano consolidado como espacio libre privado, y parte pasan al suelo no urbanizable especial.

- Excluir de la UE-4 de suelo urbano no consolidado la mayor parte de los terrenos situados en la zona de flujo preferente, pasando a ser calificados como zona verde o como sistema local viario de suelo urbano consolidado, y calificando como espacio libre privado los restantes terrenos que, ubicándose en flujo preferente, permanecen en dicha unidad de ejecución como suelo urbano no consolidado.

- Modificar la ordenación de la UE-1 de suelo urbano no consolidado, calificando como espacio libre privado los terrenos situados en la zona de flujo preferente.

- Introducir, en un nuevo artículo 96 de las normas urbanísticas, la condición siguiente:

“Tanto en el SU-C como en el SU-NC localizado en zona de flujo preferente no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existentes, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.”

- Incorporar una serie de prescripciones relativas al desarrollo de los ámbitos previstos en relación con la red de saneamiento, en el nuevo artículo de las normas urbanísticas 69.8.

Esta nueva ordenación propuesta para los ámbitos señalados, supone además introducir un nuevo artículo 101 en las normas urbanísticas para regular los espacios libres privados anteriormente no contemplados, para los que no

se permite edificación sobre rasante. En dicho artículo se regulan los cerramientos y usos característicos, incompatibles y compatibles.

Corregidos los aspectos señalados, se recaba nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha 21 de noviembre de 2016 en el que:

- Informa favorablemente los cambios introducidos tanto en la normativa como en las calificaciones adoptadas para las unidades de ejecución UE-1, UE-4 y UE-6, señalándose que no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe acerca de los planes parciales que desarrollen el Plan General.

- En relación al resto de ámbitos y delimitaciones de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo no urbanizable, se remite a lo informado con fecha 2 de septiembre de 2015.

- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, no procede la emisión de nuevo informe al no producirse nuevas modificaciones al respecto.

Sin perjuicio de que con las modificaciones introducidas se cumplen los requerimientos establecidos por los dos últimos informes de la CHE, cabe hacer dos consideraciones de singular relevancia al respecto.

La primera se refiere a los suelos urbanos consolidados afectados por la zona de flujo preferente, puesto que dentro del presente procedimiento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, se trata de una clase y categoría de suelo ya aprobada por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 27 de septiembre de 2007, y no objeto de consulta a la CHE. Parece improcedente introducir en este momento procedimental la prohibición de nuevas construcciones, así como las ampliaciones o variaciones de volumen de la edificación existente. No obstante, en atención a los nuevos riesgos detectados fruto de los estudios de las zonas de flujo preferente, (estudios posteriores a la aprobación definitiva de esos suelos), se debe recomendar al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro que impulse los cambios oportunos en el planeamiento que tengan en cuenta las nuevas medidas preventivas y correctoras que puedan proceder.

La segunda se refiere al suelo urbano no consolidado incluido en la unidad de ejecución UE-7, que se constata se ve afectado parcialmente por la zona de flujo preferente pero fuera de la zona de policía de cauces públicos, y por tanto, fuera del ámbito competencial de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Sin perjuicio de que no conste la emisión de un nuevo informe del Servicio de Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, que fue solicitado el 20 de octubre de 2016, a la vista de los nuevos datos puestos de manifiesto, no parece procedente mantener la misma ordenación que permita edificar sobre esos terrenos afectados, debiéndose seguir el mismo criterio de ordenación que en las otras unidades de ejecución sobre las que sí se ha intervenido siguiendo los criterios de la Confederación, puesto que, estén en zona de policía del río Ebro o no, poseen los mismos riesgos. De acuerdo con esto, deberían destinarse los terrenos afectados por el flujo preferente a usos tales como zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres como en el resto de unidades de ejecución afectadas.

Respecto a las medidas a adoptar ante el riesgo por inundación, que se establecían según lo establecido por el correspondiente informe en materia de protección civil, en el Acuerdo de 27 de marzo de 2015 se indicó que se debían regular en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las normas urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano. Dichas medidas se incorporan en el apartado n.º 2 del nuevo artículo 96 de las normas urbanísticas, dedicado, dentro del capítulo regulador de las calificaciones del suelo urbano, a las medidas preventivas del riesgo de inundación. Erróneamente, en este se indica que esas medidas se deben tener en cuenta a la hora de desarrollar los ámbitos previstos, en relación con la red de saneamiento y vertidos, debiéndose corregir ese párrafo de forma que se vinculen esas medidas a la obtención de licencias urbanísticas en suelo urbano.

Sexto. — Como conclusión a todo cuanto antecede, cabría indicar lo siguiente:

- En el Suelo urbano no consolidado no existen reparos respecto a la aprobación definitiva de las unidades de ejecución, a excepción de la UE-7 por el riesgo de inundación existente.

- Respecto de las normas urbanísticas, deberá corregirse el artículo 96 dedicado a las medidas preventivas del riesgo de inundación, en los términos dispuestos en el anterior apartado de valoración, en lo que respecta al régimen de fuera de ordenación en la zona de flujo preferente de suelo urbano, y a la vinculación de licencias con las medidas preventivas.

- En cuanto a los Planos de ordenación, deberá corregirse la alineación del vial que une la calle Cervantes con la zona de equipamiento.

Las restantes prescripciones pueden considerarse subsanadas.

En virtud de todo lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por mayoría, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de la UE-7, por riesgo de inundación existente, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

2. Malón: Plan General de Ordenación Urbana Simplificado. (CPU 2016/121).

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Malón, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 4 de noviembre de 2016. Con fecha de 23 de noviembre, se produce nueva entrada de documentación por parte del Ayuntamiento a fin de completar el expediente para su enjuiciamiento y análisis de cara a la adopción de acuerdo sobre el mismo.

Segundo. — Con fecha 11 de junio de 2011 fue iniciado el período de exposición al público del documento del Avance, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante publicación de anuncio insertado al efecto en el BOPZ núm. 280 de 7 de diciembre de 2011, y el periódico “Heraldo de Aragón”, de 5 de diciembre de 2011, por el plazo de un mes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Malón fue aprobado inicialmente, con fecha 30 de julio de 2013, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción original. Fue sometido al trámite de información pública, por período de dos meses, mediante anuncio en el BOPZ, número 242, de 21 de octubre de 2013. Durante el período de información pública se presentaron dos alegaciones, según consta en informe de secretaría de fecha 25 de mayo de 2016.

La estimación o desestimación de dichas alegaciones se acordó en sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 8 de febrero de 2016, tras recabar el informe técnico correspondiente por parte del equipo redactor, así como la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

Tercero. — La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 19 de diciembre de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Cuarto. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, fechada en diciembre de 2015, incluye:

- Memoria justificativa.
- Catálogo.
- Documentación Ambiental (ISA y Memoria Ambiental).
- Normas urbanísticas.
- Estudio económico.
- Planos de ordenación.
- Fichas NOTEPA.

Los siguientes documentos están fechados en octubre de 2010:

- Memoria descriptiva.
- Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.

Quinto. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 16 de septiembre de 2015, de carácter favorable con una serie de previsiones en relación con la red de saneamiento, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 11 de febrero de 2014, en sentido favorable.

3. Informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Consta el informe de fecha 16 de febrero de 2015, mediante el que se subsanan las prescripciones del informe de 27 de octubre de 2014.

4. Informe de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, transporte y vivienda. Dirección General de Ferrocarriles, de 15 de enero de 2014, indicando que en Malón no existe ferrocarril desde 1972.

5. Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Con fecha 1 de marzo de 2017, se solicitó desde el CPUZ el preceptivo informe en relación a unas antiguas edificaciones pertenecientes a la línea de ferrocarril Tudela-Tarazona, al no haberse remitido desde el Ayuntamiento.

6. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 29 de diciembre de 2014, con algunas observaciones en relación a determinados aspectos:

—El Plan General propone un modelo compacto junto al núcleo urbano y moderado en cuanto a crecimiento, lo que se considera ambientalmente sostenible. Las necesidades de suelo para uso residencial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales del municipio, por lo que de acuerdo con el principio de precaución, se considera conveniente un desarrollo gradual, acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

—Los textos y el informe de sostenibilidad ambiental deberían mantener la coherencia en la clasificación del suelo no urbanizable, en las superficies correspondientes a cada una de las categorías propuestas, así como en las denominaciones de las categorías, quedando todo ello reflejado de manera inequívoca en los textos y cartografía correspondiente.

—Se debería delimitar la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales por inundación SNU-E/RN (IN)

independiente de la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura de regadío SNUE/RG, que deberá quedar recogida en los planos de ordenación. Se incorporará en la normativa urbanística y para ambas categorías un articulado específico en relación a su protección y al régimen de usos de suelo aplicable, acorde a las características de cada una de ellas. Se valorará la inclusión en la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales, de aquellos suelos en los que se detecte la existencia de riesgos geológicos.

—De acuerdo a la legislación de Vías pecuarias de Aragón, la vía pecuaria existente se clasificará como suelo no urbanizable especial, en una única categoría no concurrente con la protección del sistema viario, y teniendo en cuenta la anchura legal propuesta.

—Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, así como del buen funcionamiento y gestión de las actuales, incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento. El documento final deberá considerar los principios y criterios del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.

7. Informe del Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 16 de enero de 2017. De carácter favorable.

8. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 11 de diciembre de 2014 en el que se establecen las siguientes consideraciones.

—En relación a la documentación aportada:

Se aclarará la categorización del suelo no urbanizable de especial protección por cuanto en parte de la documentación se hace referencia a suelo no urbanizable protegido por interés de ecosistema natural y suelo de protección por riesgo de inundación que no se ha localizado en la documentación gráfica.

—En relación a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:

La clasificación de suelo a ambos lados de la carretera CV-208 puede provocar inseguridad y afectar a la calidad de vida de los ciudadanos, recomendando separar adecuadamente la línea de edificación de dicha carretera.

—En relación a los usos del suelo y las actividades económicas:

En la asignación de usos al territorio del PGOU, se considera adecuado incluir el criterio de productividad agrícola para su consideración como recurso natural, calificando de especial protección el regadío existente.

En relación con la actividad turística a nivel local y comarcal, podría ser de interés contemplar esta oferta en el entorno del ámbito planificado para compatibilizar la existente en municipios vecinos, homogeneizando la propuesta efectuada con las previsiones efectuadas a nivel comarcal.

—En relación al uso, aprovechamiento y conservación de recursos naturales básicos, patrimonio natural y paisaje:

En la página 36 del I.S.A. se hace constar la existencia de dos hábitats de interés comunitario, ambas de carácter prioritario, que no parecen haberse recogido en la clasificación del suelo no urbanizable especial.

La definición de unidades de paisaje no se traduce en una regulación específica en la normativa urbanística, que solamente lo hace de forma genérica, recomendando profundizar en las consecuencias de la definición de unidades de paisaje.

Se considera conveniente regular las superficies aptas para la ubicación de actividades, instalaciones e infraestructuras con fuerte impacto visual, estableciendo a su vez los supuestos en que los valores ligados al paisaje puedan condicionar o dificultar los usos previstos e incorporando, en su caso, la presentación de estudios de impacto paisajístico.

9. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 6 de marzo de 2014, en sentido favorable con prescripciones.

10. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 20 de marzo de 2014, en el que se indica que por el término municipal de Malón discurre la Carretera provincial CV-208, denominada “Malón a Barrillas”, CV-679, “Malón a Tarazona” y CV-006, de “Malón a Novallas”. Al respecto señala que en el Suelo No Urbanizable, la línea de edificación se establecerá, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15 metros de la arista exterior de la calzada.

11. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 27 de noviembre de 2014, de carácter favorable.

12. Informe de la Secretaría de Estado de Energía, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 15 de noviembre de 2017, de carácter favorable. No obstante, se indica que no se considera adecuado citar distancias mínimas ni limitaciones de servidumbres puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en cada momento. Por esta razón, esta Dirección General propone la revisión del artículo 288 de las normas urbanísticas de acuerdo a la normativa que resulta de aplicación. Respecto a infraestructuras eléctricas y gasistas, se informa que el término municipal de Malón no está afectado por ninguna, planificada o existente. Tampoco discurre ninguna infraestructura petrolífera por el citado término municipal.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón,

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — El municipio de Malón posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente con una prescripción el 14 de octubre de 1986 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Dicho PDSU ha sido objeto de dos Modificaciones, aprobadas definitivamente en 1995 y 2006.

Tercero. — Como objetivos principales del planeamiento se señalan los siguientes:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del núcleo urbano y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en el municipio de Malón.

- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los habitantes, evitando la especulación del suelo.

- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

- Garantizar reservas para vivienda protegida.

- Protección y mejora de aquellas áreas que por su valor cultural, ecológico, paisajístico, o productivo, así lo requieran.

- Protección frente a riesgos ambientales.

Cuarto. — Respecto a la situación geográfica del municipio de Malón, cabe indicar que pertenece a la comarca de Tarazona y el Moncayo, en la provincia de Zaragoza y cuenta con una superficie total aproximada de 5,7 km², existiendo un único núcleo de población a una altitud de 426 m s.n.m. Está situado a aproximadamente 92 km de Zaragoza. La carretera N-121 parte del casco urbano de Tarazona en dirección a Tudela, y es la vía natural de acceso desde la ribera del Ebro. Malón se comunica con el resto de Aragón desde la CV-208 con la CV-6 a Novallas que enlaza con la N-121. La CV-289 comunica con Cunchillos hasta El Buste.

En cuanto a la demografía del municipio, Malón mantiene un decrecimiento poblacional desde 1940 y que continúa en la actualidad, por lo que parece probable por ello que la evolución de la población no será muy diferente en los próximos quince años, de forma que no se estima necesario prever en el Plan General que se tramita crecimientos significativos de suelo urbano.

Según el padrón municipal de habitantes del año 2016 (Instituto Aragonés de Estadística), Malón cuenta con 351 habitantes. A lo largo del siglo XX, el municipio mantuvo una evolución demográfica positiva hasta la década de los años 40, llegando a los 1265 habitantes. A partir de entonces se produjo un descenso gradual de la población hasta la actualidad.

Por lo que respecta a los riesgos naturales, el ámbito del término municipal de Malón contempla como principal riesgo natural el riesgo hidrológico de avenidas. Éste, aunque remoto, queda circunscrito a las bandas paralelas al río Queiles, estableciéndose una zona en Suelo No Urbanizable de especial protección en la franja de policía determinada por la vigente Ley de Aguas. No hay afección a las zonas urbanas.

Los riesgos por erosión, sismicidad, caída de rayos sobre personas o riesgos relativos a agentes meteorológicos se consideran bajos o remotos. Los riesgos por incendio son considerados mínimos por ser todo el término de cultivo de regadío, reflejándose tal uso en el plano PI-2 Usos del Suelo del término municipal.

En el plano PI-11, correspondiente al Mapa de Riesgos, se han representado las áreas de posibles riesgos, concretamente, las superficies inundables del río Queiles. Dichas zonas afectan al suelo urbano.

En lo que respecta a los usos del suelo, la distribución de los usos del suelo rústico en el término municipal es la siguiente:

- Zonas agrícolas: 565,6 hectáreas (100%).

- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 0,0 hectáreas (0%).

- Superficies de agua: 0,0 hectáreas (0%)

Así pues, se advierte la predominancia absoluta del uso agrícola.

Por lo que a la edificación, la morfología y tejidos urbanos del municipio se refiere, según datos del IAEST, de la superficie total correspondiente al parcelario urbano el 13,24% son solares, con una superficie de 1,8 hectáreas. Existen 448 parcelas urbanas.

Respecto al uso residencial, de las 362 viviendas existentes, 152 son consideradas principales mientras que 144 se consideran secundarias y un total de 66 se encontrarían vacías.

El 63,4% de los edificios construidos en el municipio son de época anterior a 1950, siendo reseñable además que entre 1980 y 1989 se construyó el 14,2%. Desde el año 2000 se han construido 30 edificios de nueva planta.

Respecto de los equipamientos con que cuenta el municipio, cabría destacar los siguientes:

- Administrativos: Ayuntamiento.

- Educativos: Escuelas.

- Religiosos: Iglesia parroquial.

- Sociales: Residencia de la tercera edad.

- Deportivos: Frontón y pabellón polideportivo. Piscina. Pabellón polivalente.

- Culturales: Círculo Cultural y recreativo. Museo del Agua.

- Otros: cementerio municipal.

Por lo que se refiere a las infraestructuras del municipio, podemos destacar las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua: La Mancomunidad de Aguas del Moncayo da servicio a Malón, entre otros municipios. El abastecimiento se realiza desde el pantano del Val y la Dehesa, constituyendo una red que sirve en alta al depósito regulador del municipio de Malón, con un consumo mensual de 6000 metros cúbicos, situado en el término municipal de Tarazona, lindante con el municipio. La conexión está realizada en fundición dúctil.

- Red de saneamiento: Cuenta con red de alcantarillado y emisarios de conexión a la depuradora de aguas residuales existente, localizada en el municipio de Novallas y que da servicio a Malón, Novallas y en un futuro a Vierlas.

- Electricidad y alumbrado público: conforme a los planos de información, el municipio de Malón cuenta con una red de electricidad y alumbrado público suficiente salvo en determinados puntos.

En cuanto a los aspectos de movilidad y transporte, señalar que la accesibilidad puede considerarse buena para la población comarcal que está al norte de Tarazona y la que se encuentra próxima a la carretera N-122.

Por iniciativa municipal se realizó en 2008 una vía asfaltada de circunvalación envolvente al núcleo de Malón, con una plataforma de 7 metros a partir de un tramo confrontante con el casco urbano de la CV-208. A nivel local, la movilidad peatonal resulta imprescindible, con dificultades del tránsito rodado. La accesibilidad al Ayuntamiento es limitada y el aparcamiento en esta y otras zonas próximas es dificultosa. Actualmente se están utilizando solares procedentes de derribos como zonas de aparcamiento. La escasez de aparcamiento resulta la reclamación más demandada por lo vecinos, injustificada en parte, pero totalmente justificada en fines de semana y períodos vacacionales.

La movilidad del municipio está basada en el vehículo privado como transporte local y comarcal.

En lo que al Suelo Industrial se refiere, indicar que el sector secundario ha estado representado históricamente por Malón Textil, incorporándose recientemente EuroPalet, existiendo no obstante pequeñas actividades de construcción y otras varias que generan empleo.

Quinto. — La ordenación propuesta mantiene la delimitación del suelo urbano contenida en el PDSU vigente, integrando la Comunidad Morana y Malón textil (al suroeste) con un nexo formado por elementos existentes (antigua estación de FFCC), el edificio del Servicio de cereales SEMPA y demás franja de edificación reciente y anterior en la margen derecha de la CV-208. Además se amplía el barrio de las Cruces y se le dotará de los servicios que carece actualmente. Y por último, se pretende ampliar el suelo urbano con una Unidad de Ejecución con mejor ubicación y orientación que la planteada en el avance.

En cuanto a la clasificación del suelo, en el suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

La delimitación del suelo urbano contenida en el PGOU es prácticamente la misma del PDSU vigente modificada en determinados puntos sin importante crecimiento urbano.

La problemática planteada por las granjas UVESA, lindantes con el casco urbano, inciden con la actual normativa establecida por el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. Se dejan fuera de ordenación el conjunto de instalaciones y en suelo no urbanizable, excepción hecha de la parcela lindante con el lavadero municipal, que corresponde a las instalaciones de incubadoras, que probablemente dejará de producir en breve plazo. En esta parcela se renueva el uso por industrial, en previsión de futuras demandas en que se puedan aprovechar las edificaciones.

La Unidad de Ejecución 1 que supone el área de extensión del núcleo urbano se sitúa al suroeste del mismo y se desarrolla en dos fases, con prioridad de ejecución de la fase A. Según la ficha de datos, la UE 1 supone una superficie total de 22.027,01 m².

Las franjas de terreno del barrio de las Cruces recogidas en el PDSU que carecen de servicio así como otros terrenos municipales anejos, se recogen en otro ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado, constituyendo un único ámbito de actuación UA 2. Conforme a su ficha de datos, la superficie de la UA 2 es de 12.824,70 m².

Por último, la comunidad Morana y la industria Malón Textil, clasificadas por el PDSU como Suelo Urbano así como la franja de edificaciones existente en la CV-208 por la carencia de alcantarillado, se clasifican como suelo urbano no consolidado y se desarrollan en un ámbito de actuación UA 3a con las obligaciones de urbanización mencionadas y se desarrollarán mediante un proyecto de obras públicas ordinarias. Asimismo se configura el ámbito de actuación UA 3b incluyendo los edificios de la antigua estación de FCC abriendo la posibilidad de rehabilitar dichas edificaciones con posibles ampliaciones, dentro de un uso público o privado, y de carácter hotelero, o similar, ocio, lúdico o cualquier otro social y cultural. Se configura así para no condicionar el desarrollo de la UE 3 que comporta la ejecución de la conexión del emisario a la misma.

Según la ficha de datos característicos de la UA 3, la superficie total del área asciende a 37.589,75 m².

No se clasifica suelo urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

• Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:

— SNU-E/EP RG: Protección de Regadío. Corresponde a los terrenos próximos al cauce del río Queiles, de cultivo de regadío, con dimensión reducida de parcelación.

— SNU-E/EC YP: Protección del patrimonio cultural. Incluye los yacimientos arqueológicos.

— SNU-E/ES SC: Protección por legislación sectorial. Incluye las zonas de protección de la carretera, la “vía verde”, la línea eléctrica de Alta Tensión y las infraestructuras de servicios.

— SNU-E/ES VP: Protección de Vía Pecuaría llamada “Cordel de Ablitas”.

— SNU-E/RN IN: Protección por riesgos naturales por zonas inundables.

• El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

Sexto. — Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las normas urbanísticas, son las siguientes:

RA-1. Residencial Casco Antiguo.

R-B 1/1. Residencial de Ensanche grado 1.

R-B 1/2.- Residencial de Ensanche grado 2.

RB 2/1. Residencial Extensiva grado 1.

RB 2/2. Residencial Extensiva grado 2.

I-2. Industrial semiaislado.

T-2. Terciario.

DE. Equipamientos sistema local.

DV. Espacios libres sistema local.

Por su parte, los Sistemas Generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial. En el Plan General de Malón se ha considerado como sistema general de equipamiento el Museo del Agua y en suelo no urbanizable el cementerio.

El resto de equipamientos se han considerado como locales, a excepción de la consideración como dotación supralocal de la Residencia de la Tercera Edad “Luz del Moncayo”.

La definición y calificación de los nuevos equipamientos y zonas verdes de las Unidades de Ejecución 1 y 2 se han considerado dotaciones locales.

Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo conforme la memoria justificativa son las siguientes:

SUELO URBANO			
TOTAL SUC	66,99%	147.141,88 m ²	14,71 ha
TOTAL SUNC (UE única residencial)	33,01%	72.480,28 m ²	7,24 ha
TOTAL SUELO URBANO	100%	219.622,16 m²	21,96 ha
SUELO NO URBANIZABLE			
Especial	SNU-E/EP- RG	49,02%	379.258,74 m ²
	SNU-E/EC YC	1,98%	15.335,76 m ²
	SNU-E/EC SC		
	SNU-E/EC VP	32,93%	254.806,95 m ²
	SNU-E/EC IN	16,05%	124.227,52 m ²
TOTAL SNUJE	14,00%	773.628,97 m ²	77,36 ha
TOTAL SNUG	86,00%	4.754.224,05 m ²	475,42 ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	100%	5.527.853,02 m²	552,78 ha
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL			574,74 ha

Por lo que respecta al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional:

Habitantes del Municipio año 2016:	351
Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:	201 (67 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	552

Teniendo en cuenta la previsión de 67 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 201 nuevos habitantes sobre los 351 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población bastante elevado y optimista teniendo en cuenta el crecimiento negativo de los últimos años.

RESERVAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

• UE-1:

Superficie:	22.027,01 m ²
Edificabilidad:	8418,30 m ²
Habitantes equivalentes:	280,61 hab.eq.
DL Equipamientos:	mínimo 1403,05 m ² (280,61 x 5 m ² /hab.eq.) previsto 1469,91 m ²
DL Zonas Verdes:	mínimo 2202,7 m ² (el mayor de 280,61 x 6 m ² /hab.eq. o 10% de 22.027,01 m ²) previsto 1683,66 m ² + Plazas de aparcamiento (47) computables como ZV: 578,5 m ²
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 19 plazas (20% de 280,61 hab.eq. / 3 hab.eq.) Previsto 66 plazas

CUMPLIMIENTO DE CESIONES.

UE 1: 10% del aprovechamiento medio, según artículo 311 de las normas urbanísticas y ficha de la propia unidad de ejecución.

• UE-2:

Superficie:	12.824,7 m ²
Edificabilidad:	3639,02 m ²
Habitantes equivalentes:	121,3 hab.eq.
DL Equipamientos:	mínimo 606,5 m ² (121,3 x 5 m ² /hab.eq.) previsto 1852,88 m ²
DL Zonas Verdes:	mínimo 1282,4 m ² (el mayor de 121,3 x 6 m ² /hab.eq. o 10% 12.824,7 m ²) previsto 1693,52 m ²
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 8 plazas (20% de 121,3 hab.eq. / 3 hab.eq.) previsto 20 plazas

CUMPLIMIENTO DE CESIONES.

• UE 2: Conforme la ficha de la Unidad, no hay cesión del aprovechamiento porque se trata de iniciativa municipal y la gestión es mediante proyecto de obras ordinarias.

• UE-3:

Conforme la ficha de la Unidad, no procede el cálculo de reservas por ser parcelas consolidadas a falta de alcantarillado y completar calle de acceso a la comunidad Morana con obtención en su caso del suelo de los bordes del camino actual.

Séptimo. — Por lo que se refiere a las normas urbanísticas del PGOU de Malón, existen muchas discrepancias entre algunos números en formato escrito y formato numérico, pero son las existentes en la documentación aportada.

a) Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

• ZONIFICACIÓN CASCO ANTIGUO (RA-1).

Comprende la trama urbana y ordenación antigua del núcleo original. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas donde predomina la PB + 2. La alineación exterior tiene carácter de posición obligatoria por razones obvias de protección.

— Tipología: Edificios entre medianeras con alineación a viales.

— Uso principal: Residencial: vivienda unifamiliar entre medianeras.

— Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.

Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.

Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelería y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.

—Parcela: Se respetará la parcelación actual, dentro de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con un frente de 6 m y una parcela igual o superior a noventa (90) m². Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.

—Limitación de posición: Por lo general la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en planta baja y alzadas con la alineación exterior de parcela, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo los vuelos permitidos.

—Fondo edificable: Sin limitación en planta baja, 15 m en plantas alzadas. Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m.

—Ocupación: 100% en plantas bajo rasante y baja, y en plantas alzadas la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

—Edificabilidad: la resultante de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura.

—Altura máxima: La altura máxima edificable será de 10 metros, equivalente a 3 plantas (planta baja más dos alzadas).

—Salientes y vuelos: Arranque a altura mínimo de 3,5 metros. Saliente máx. en función de anchura de vial.

En CV-208, en su paso por el núcleo urbano, los vuelos quedarán por encima de 4,5m y rematados 25cm de la vertical exterior de la plataforma de la vía.

• ZONIFICACIÓN ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE TRADICIONAL GRADO 1 (R-B1/1) Y GRADO 2 (R-B1/2).

El Ensanche Grado 1 se corresponde con desarrollos de manzanas anejas al casco antiguo a partir de los años 1950 y de su misma tipología y de 3 alturas.

El Ensanche Grado 2 se corresponde con el ensanche más reciente, predominando 2 alturas.

—Uso principal: Residencial: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Vivienda colectiva limitada a 6 el número máx. de viviendas permitidas.

—Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.

Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.

Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelería y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.

—Parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con un frente de 6 metros y una parcela igual o superior a ciento veinte (120) m². En vivienda colectiva, la parcela mínima será 75m²/vivienda

—Limitación de posición: Para edificaciones existentes, las señaladas por las alineaciones de los planos de ordenación.

—Fondo edificable: Si hay vivienda en planta baja, 15 metros y 15 metros en plantas alzadas.

—Ocupación: 100% en plantas bajo rasante y baja, y en plantas alzadas 75%.

—Edificabilidad: -

—Altura máxima: Grado 1: 3 plantas (PB +2 o PB+1+AC). Altura máx. 10,50m. Altura máx. visible no más de 3,5m la altura del edificio.

Grado 2: 3 plantas (PB+1 o B+AC). Altura máx. diez metros cincuenta centímetros (7.00 metros).

—Salientes y vuelos: Igual que en RA-1.

• ZONIFICACIÓN ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 1 RB- 2/1.

Comprende en alineaciones de vial o retiradas del mismo que conforman ámbitos reconocibles. Se corresponde con actuaciones recientes de carácter unifamiliar con disposición aislada, pareada o adosada. Existen actuaciones conjuntas configurando los nuevos barrios: San Isidro, El Pilar, y Cruces o bien de crecimientos periféricos en la CV-269 y barrio de las comunidad Morana.

—Uso principal: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Vivienda unifamiliar adosada

Vivienda unifamiliar aislada

—Uso compatible: Residencial comunitario y hotelero.

Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.

Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelería y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.

—Parcela mínima: En viviendas unifamiliares agrupadas, la parcela segregada de actuación deberá asignar una superficie mínima de parcela por cada vivienda de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m² con lindero frontal no inferior a 7m.

Vivienda unifamiliar pareada 250 m² con lindero frontal no inferior a siete (12) metros.

Vivienda unifamiliar aislada 300 m² con lindero frontal no inferior a siete (15) metros.

Podrán realizarse parcelaciones y segregaciones ajustadas a los criterios anteriores, acompañadas del Estudio de Detalle de ordenación volumétrica.

—Limitación de posición:Libremente en la parcela. Distancias linderos laterales y posteriores mínimo 3m excepto edificaciones pareadas o adosadas. En retranqueos a lindero frontal, los espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado. Norma general: alineación es la indicada en los planos de ordenación, pudiendo retranquearse mínimo 3 metros en vivienda adosada o pareada cumpliendo las condiciones anteriores.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

—Ocupación: vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: sesenta por ciento (60%).

Vivienda unifamiliar adosada: cincuenta por ciento (40%)

Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (35%)

—Edificabilidad: vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 1,2 m²/ m²

Vivienda unifamiliar adosada: cincuenta por ciento: 0,8 m²/ m²

Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento: 0,7 m²/ m²

—Altura máxima: Todos los tipos de vivienda unifamiliar: Máx de plantas 2 (PB+1+AC) Altura máx del edificio 8,5m. La altura máx. visible no podrá rebasar 3,5m la altura de las fachadas anteriores.

—Longitud de fachada: En caso de edificación adosada, la longitud de fachada será inferior a 34m o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

• ZONIFICACIÓN TERCIARIO T-2.

Comprende a la zona aneja a los Jardines de Chueca.

—Tipología: Edificios aislados alineados a vial de carácter exento. .

—Uso principal: Hostelería (restaurantes, cafeterías, bares o asociadas como discoteca, sala de juego, recreativo, casino etc.)

—Edificabilidad: 1 m²/m².

—Parcela mínima: Se corresponde con la propiedad actual.

—Ocupación: Ajustada a las alineaciones exteriores e interiores fijadas en los planos de ordenación.

—Altura máxima: 4 metros.

—Zona Verde Privada: Por estar zonificada como espacio libre privado, formará parte del uso anterior como dotación y elemento de ornato.

• ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS O SEMIAISLADA.

Comprende las actividades existentes de tipo productivo. Comprende las áreas industriales entre medianeras o en edificación semiaislada, ordenada en tipologías alineadas a vial, que conforman un único volumen edificado, con diversos establecimientos de pequeña dimensión.

—Usos: Uso de industria. Quedan excluidas las definidas como insalubres o peligrosas en el Decreto 2414/1961, sus modificaciones y las señaladas en las leyes medioambientales en vigor.

Uso de garajes.

Uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

—Tipo de ordenación: Edificios aislados o agrupaciones de naves entre medianeras.

—Parcela: No se establece. La superficie mínima edificada será 300 m² por nave y actividad.

—Ocupación: No se limita.

—Altura máxima: 12 metros.

—Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m²

—Retranqueos: Las fachadas de las naves se ajustarán a la alineación fijada por el Plan General.

• ZONIFICACIÓN ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DV.

—Usos: Se admitirán instalaciones propias de parques y jardines y áreas de juegos de niños.

Excepcionalmente se admitirá la instalación de los servicios municipales propios de la infraestructura urbanística.

—Ocupación: 10%.

—Altura máxima: PB (4m)

—Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

—Condición: Si existe aprovechamiento deportivo, se autorizará la edificación precisa para la utilización de tales instalaciones (vestuarios, duchas, aseos, almacenes) en los términos anteriores.

• ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DP.

—Usos: Instalaciones o construcciones deportivas. Compatible se admite instalaciones auxiliares al uso principal.

—Ocupación: 50%.

—Altura máxima: PB +1. Altura máx. a justificar en función de la instalación.

—Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

• ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE.

—Usos: Religiosos, docentes, culturales, administrativos, residencias de 3.ª edad, recreativas, hostelería, restaurantes, sanitarios, asistenciales, aparcamientos, y servicios vinculables al entorno urbano donde se sitúan.

—Ocupación: Las limitaciones de este tipo serán las correspondientes a la zonificación y calificación pormenorizada del espacio urbano en el que se sitúan.

b) Suelo urbano no consolidado.

• ZONIFICACIÓN ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA GRADO 2 RB- 2/2.

Responde a la Unidad de Ejecución 1. La parcelación se definirá en el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación oportunos, cuyas condiciones específicas vienen definidas en la correspondiente ficha.

—Uso principal: Residencial: Vivienda unifamiliar adosada y aislada..

—Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.

Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.

Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelero y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.

—Parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con un frente de 17 m y una parcela igual o superior a noventa (90) m² en el caso de adosados. En vivienda aislada, el frente será 15 m y la parcela mínima será noventa (90) metros cuadrados.

—Limitación de posición: Se definirá en el Estudio de Detalle. Edificación libre en parcela manteniendo 2,5m mínimo a linderos laterales y posteriores. En retranqueo frontal, el espacio libre deberá quedar limitado por cerramiento adecuado, mínimo 3m.

Además de la edificación principal, podrá hacer edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

—Ocupación: vivienda unifamiliar adosada: 40%

Vivienda unifamiliar aislada: 35%

—Edificabilidad: Se establecerá en el Estudio de Detalle. (Según la ficha de las unidades, 0,7 m²/ m²)

—Altura máxima: vivienda unifamiliar en todos sus tipos: 2 plantas (PB+1+AC) Altura máx. 8,5m. La altura máx. visible no podrá rebasar 3,5m las alturas de las fachadas anteriores.

• ZONIFICACIÓN TERCIARIO T-2.

Comprende la zona UA 3b, de recuperación de la antigua estación de FFCC.

—Tipología: Edificios aislados alineados a vial con carácter exento.

—Uso principal: Destinados al público para actividades propias de hostelería, como restaurantes, cafeterías,

bares, o asociados, como discoteca, salas de juego, recreativos, casinos, etc.

—Edificabilidad: 0,45 m²/m². Los edificios existentes que han de rehabilitarse e incorporar al conjunto edificatorio, computarán en la edificabilidad resultante.

—Parcela mínima: Se corresponde con la propiedad actual.

—Ocupación: Desarrollada dentro de las alineaciones de parcela fijadas en planos de ordenación, en función de la volumetría y edificabilidad.

—Altura máxima: 2 Plantas (PB+1) y altura máxima 8,5 metros.

c) Suelo no urbanizable especial.

• PROTECCIÓN POR CAUCES PÚBLICOS (SNU-E/ES CP).

—Usos prioritarios: Los derivados de la legislación en materia de aguas, siendo vinculante el informe del Organismo de la Cuenca.

• Protección por cauces públicos (SNU-EP RG).

Corresponden a los terrenos próximos al cauce del río Queiles de cultivo de regadío con dimensión reducida de parcelación.

• Protección por riesgos naturales por zonas inundables (SNU-E/RN IN).

—Será de aplicación la regulación de SNU ES CP, protección de cauces públicos.

• Protección del patrimonio cultural. (SNU-E/EC).

—Usos prioritarios: Usos de cultivo cuando únicamente precisen roturación de la tierra de modo superficial.

—Usos compatibles: Los derivados de la legislación en materia de patrimonio cultural siendo necesario informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio.

• Protección de carreteras (SNU-E/ES SC).

Se señalan las zonas de protección asociadas a las carreteras según legislación sectorial.

• Protección de vía verde (SNU-E/ES SC2).

Se señalan las zonas de protección asociadas a la vía verde según legislación sectorial. Vallados 5m del eje o 3 metros del borde si el camino estuviera pavimentado. Edificaciones a 10 metros del eje o 8 metros del borde si el camino está pavimentado.

• Protección servidumbres de líneas eléctricas (SNU-E/ES AT).

Se fijan las distancias mínimas entre conductores de la línea eléctrica y edificios y construcciones bajo ella, según el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

• Protección de Vía Pecuaría (SNU-E/ES VP).

—Usos prioritarios: Usos propios de la actividad pecuaria.

—Usos compatibles: Los derivados de la legislación en materia de vías pecuarias siendo vinculante informe del Órgano de la Comunidad Autónoma por razón de esa materia.

—Se evitará la edificación a menos de 8 metros del borde exterior, con la excepción de obras de interés público autorizadas por el organismo competente.

—No se podrán realizar vallados transversales, ni ocupar cultivos o plantaciones, ni actuaciones en general que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

d) Suelo no urbanizable genérico.

Son aquellos suelos clasificados y calificados como tales por el plan general.

—Se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores de la clasificación del suelo, las siguientes construcciones: Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en la norma de este PG, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer en la explotación.

Las vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la infraestructura, la construcción cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento o mantenimiento de la misma. Quedan incluidas aquellas construcciones, instalaciones al servicio de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.

Vivienda unifamiliar: Solo vinculada a explotaciones agrarias e interés público general.

—Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial.

Condiciones particulares de la edificación:

• EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS RÚSTICOS.

—Edificaciones vinculadas a uso de cultivo.

Separadas 8m de eje caminos y 10m a cualquier otro lindero. Sup. construida inferior a 12 m². Altura máx. 3 metros.

—Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias:

Almacén agrícola: parcela mín 15000 m² en seco y 2500 m² en regadío. Ocupación inferior al 5%. Edificabilidad: 0,1 m²/m². Altura máx. de fachada será nueve (9) metros. Máx. fachada 20 metros. Sup. mínima edificable: 300 m². Separadas 8m de eje caminos y 10m a cualquier otro lindero.

Invernaderos y viveros: Parcela mínima 2500 m². Separadas 8m de eje caminos y 5 m a cualquier otro lindero. Materiales de cerramientos transparentes. Ocupación: 70%. Altura máx: PB (5 metros).

—Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas:

Se localizarán a una distancia mínima de separación del casco urbano de 1,5 km.

Distancia mínima entre granjas diferentes: 1km sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente.

Parcela mínima será de diez mil (10.000) m² en seco y 2500 m² en regadío.

Ocupación: 20% en seco y 10% en regadío. Altura máx. 7 m en el punto más alto.

Separadas 8 metros de eje caminos y 10 metros a cualquier otro lindero

—Edificaciones vinculadas a uso extractivo:

La superficie mínima para la edificación será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

• EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL.

—Edificaciones vinculadas a las infraestructuras de protección y mejora del medio.

—Edificaciones vinculadas al servicio de la carretera:

Parcela mínima 15.000 m² excepto el caso de gasolineras que se permiten parcelas de 2.000 m².

Separación a linderos conforme la ley de carreteras de Aragón.

Ocupación máx: 15%

Edificabilidad: 0,2 m²/m²

Altura: 2 plantas (PB+1) con una altura de fachada máx de 7 m y una altura máx. visible de 11,5 metros.

—El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

No se fija separación a linderos, ni ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso.

—Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

—Servicios al automóvil (gasolineras, talleres, garajes, etc.), así como los destinados al usuario de aquel (bar, restaurante, hotel, etc.) localizados en SNU junto a carreteras o viales asfaltados:

Parcela mínima: diez mil (10000) m².

Separación a linderos conforme la ley de carreteras de Aragón.

Ocupación máx: 25%

Edificabilidad: 0,5 m²/ m²

Techo máx permitido 1000 m²

• EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS DE INTERÉS PÚBLICO.

—Edificaciones vinculadas a usos industriales.

Usos: Relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales. Industrias y almacenes no permitidos en los SU y Suelos Urbanizables. Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

Parcela mín: 15000 m²

Se separan 100 metros de cualquier construcción y a 20 metros de los linderos de las fincas.

Edificabilidad: 0,1 m²/ m²

Ocupación: 10%

Altura máx: PB, 7 m de altura. Se podrá superar en casos justificados por el proceso técnico.

—Edificaciones vinculadas a usos terciarios.

Parcela mín: 2.500 m²

Se separan 5m a los linderos de la finca.

Ocupación máx: 20%

Edificabilidad: 0,4 m²/ m²

Altura máx., tamaño de la edificación, vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

—Edificaciones vinculadas a usos rotacionales y recreativos.

Parcela mín: 2.500 m².

Se separan 10 metros a los linderos de la finca.

Ocupación máx: 10%

Edificabilidad: 0,2 m²/ m²

Altura máx: 2 plantas (PB+1) con altura máx. de 7 m y altura máxima visible de 11,5 m.

El Ayuntamiento podrá eximir el cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Se dan condiciones especiales para el uso de acampada y camping.

• EDIFICACIONES VINCULADAS A USO RESIDENCIAL.

—Edificaciones vinculadas a un uso permitido agrario o de interés público general.

Se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso.

Los usos de estación de servicio o restaurante vinculado con la carretera admitirá una vivienda.

Octavo. — Por lo que respecta a la valoración del presente Plan General y en relación al incremento poblacional, señalar que los datos del IAEST a 1 de enero de 2016 sitúan la población de Malón en 351 habitantes. Si bien la población del municipio llegó hasta el millar de habitantes en los años 40 del pasado siglo, desde los años 60 la tendencia de la evolución demográfica ha sido negativa.

Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 362 viviendas, 152 son consideradas principales mientras que 144 se consideran secundarias y un total de 66 se encontrarían vacías.

En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2000 a 2016, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este período de tiempo, señalándose un total de 30 nuevas viviendas, y 9 rehabilitaciones de este tipo de edificios entre 2005 y 2010. Esto supone una media inferior a dos viviendas nuevas por año.

El Plan General plantea la construcción de unas 67 viviendas, en dos unidades de ejecución de urbano no consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 201 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 4-5 viviendas anuales.

En la tabla del IAEST dedicada a la oferta turística se establece que existen 3 viviendas de turismo rural con capacidad de 24 plazas.

Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional total previsto se considera significativo teniendo en cuenta el número de solares y viviendas vacías existentes en el municipio, la tendencia regresiva de población de los últimos años y la justificación aportada basada en el turismo y en la necesidad de viviendas de segunda residencia.

Con relación a los Sistemas Generales, indicar que las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público que se ubican dentro del suelo urbano consolidado, deberían quedar calificados como sistemas generales en los correspondientes planos de ordenación, no como dotaciones locales, de forma análoga a como se ha procedido en el caso de aquellos sistemas generales y dotaciones locales que se ubican fuera del casco urbano o cercanos al suelo urbano (cementerio en plano PO-2). Deberá asimismo haber concordancia en todos los planos ya que en el plano PO 3.3 y PO 3.4 el cementerio aparece como Dotación Local de Equipamientos, cuando debería aparecer, tal y como aparece en el plano PO-2, como Sistema General.

Por lo que respecta al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 m² por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 552 habitantes, se requiere al menos una superficie de 2760 m²; a no ser que, de acuerdo con el artículo 286 de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, se justifique convenientemente la reducción de esta ratio, en función de las necesidades del municipio. Cabe indicar que esta superficie se ve superada ampliamente por los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado (9416,18 m²), por tanto se consideran cumplidas las exigencias de Sistema General de espacios libres de uso público.

Respecto a los Informes Sectoriales recabados, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los mismos y tenerse en cuenta sus recomendaciones con la validación correspondiente del órgano emisor, sin perjuicio de que se hayan subsanado los errores detectados o incluido sus prescripciones en la documentación final.

Con carácter general se comprueba que la documentación examinada contiene las prescripciones establecidas en los informes a excepción de la recogida en el informe del Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, en el que se establecen las siguientes consideraciones:

—En lo que se refiere a la consideración: “Se debería delimitar la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales por inundación SNU-E/RN (IN) independiente de la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura de regadío SNUE/RG, que deberá quedar recogida en los planos de ordenación. Se incorporará en la normativa urbanística y para ambas categorías un articulado específico en relación a su protección y al régimen de usos de suelo aplicable, acorde a las características de casa una de ellas”. En las normas urbanísticas no se contemplan usos ni protección para el SNUE/RG, del cual sólo se establece su definición (art. 296).

También deberá obrar en el expediente el Informe de la Secretaria de Estado de Infraestructuras, Transporte y Viviendas, Dirección General de Ferrocarriles (ADIF), que ha sido solicitado desde el Consejo Provincial de Urbanismo.

Respecto a la modificación del artículo 288 de las normas urbanísticas se constata que debería modificarse en la línea que establece el informe de la Secretaria de Estado de Energía, Dirección General de Política Energética y Minas.

Respecto al suelo urbano consolidado, indicar que existen parcelas, conforme la documentación gráfica aportada, en esta clase y categoría de suelo que no tienen la condición de solar. Éstas se situarían en el norte del núcleo, junto al barrio de San Isidro y al este del núcleo, en la plaza De la Balsa. En ellas, la edificación requerirá que se complete la urbanización, pudiéndose efectuar por el régimen de obras públicas ordinarias.

Estas operaciones no están contempladas en el Estudio Económico que sólo contempla las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

Se reitera lo comentado en el apartado de sistemas generales. En todo caso, se debe hacer coincidir en los planos la nomenclatura elegida para las zonificaciones en las normas urbanísticas con la señalada en las leyendas de los mismos. Por ejemplo, en las normas urbanísticas aparece una zonificación Equipamiento Deportivo DP que no aparece representada en ningún sitio o la zonificación RA-1 en las normas urbanísticas se denomina casco antiguo y en los planos centro histórico.

Si bien este se trata de un Plan General Simplificado, y para el mismo se permite la modulación de la exigencia, nivel de detalle y extensión de su documentación, en la medida de lo posible se considera necesario el señalamiento de rasantes en los correspondientes planos de ordenación.

Por último, tras efectuar la visita técnica, se localizan unas cuevas en la C/ Las Cuevas que parecen abandonadas. En ningún momento de la documentación aportada se hace alusión a las mismas y aunque, a priori, no parecen ser generadoras de riesgo, sería recomendable que la documentación del Plan General incluyera algún tipo de descripción de la situación y, a su vez, un análisis preliminar en busca de posibles soluciones para que su presencia no afecte a futuros desarrollos de la zona, calificada como Centro Histórico RA-1.

En la misma línea de la seguridad, al tratarse de un núcleo que presenta grandes desniveles entre los viarios, sobre todo en el casco antiguo, sería conveniente establecer en las normas urbanísticas algún tipo de condición o actuación a llevar a cabo cuando se produzca el derribo de una edificación dejando el vacío para evitar desprendimientos del terreno que se quedaría a la intemperie y que soportaría el vial de nivel superior. Esta situación ocurre, por ejemplo, en el tramo de cuevas comentado en el punto anterior, así como en otros solares existentes.

Respecto al suelo urbano no consolidado, cabe destacar lo siguiente:

• UE1.

La Ley de Urbanismo permite, en el caso del Plan General Simplificado, llevar a cabo el ajuste de reservas exigibles, si bien esta decisión debe ser justificada en función de las necesidades del municipio. Como se puede comprobar en la ficha de datos de la Unidad, la superficie destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres no cumple con los mínimos exigibles legalmente ya que las plazas de aparcamiento no son computables como zona verde y espacio público y tampoco existe justificación para la minoración o excepción de este cumplimiento.

Conforme al artículo 251 de las normas urbanísticas, la edificabilidad para esta zona calificada como zona unifamiliar extensiva grado 2 RB- 2/2 se establecerá en un posterior Estudio de Detalle, sin embargo, la edificabilidad sobre parcela neta se establece en la ficha de la Unidad con un valor de 0,7m²/m². Advertir que la figura del Estudio de Detalle no es la adecuada para establecer la edificabilidad tal y como se plantea en la documentación, por lo que se entiende que como se ha previsto una zonificación específica para el ámbito afectado, esta debería incluir todos los parámetros directamente.

Asimismo los datos aportados en la ficha de la unidad en referencia al número de viviendas parecen equivocados.

Por último, resultaría conveniente replantear si es necesaria esta unidad de ejecución ya que, habida cuenta de la proyección demográfica negativa

del municipio, así como del número de viviendas vacías y solares vacantes existentes dentro del suelo urbano, el número de viviendas proyectadas en esta unidad se considera excesivo. Si fuera voluntad del municipio mantenerla, además de cumplir con los módulos de reserva exigibles, o bien, justificar adecuadamente su excepción, se recomienda que se establezca algún tipo de condición vinculante a la ejecución de las dos fases proyectadas para permitir un desarrollo gradual de la misma, con el objetivo de conseguir un mejor ajuste a las demandas reales de edificación residencial que pueda tener Malón dentro del plazo de gestión previsto para el planeamiento.

• UE2.

Respecto a esta Unidad de Ejecución, destacar que según la información obtenida a través del visor de la Sede Electrónica del Catastro, es necesaria una reparcación para ajustar las fincas comprendidas en la misma a su nueva división ajustada a planeamiento, por lo que se entiende que tal operación no se puede llevar a cabo mediante el régimen de obras públicas ordinarias tal y como se plantea en la documentación aportada. Así, el sistema de actuación de proyecto de obras públicas ordinarias no se considera adecuado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Por otro lado, en el anexo 2 de la Memoria Justificativa se habla de que en esta Unidad se establecen unas reservas del 12.20% de la edificabilidad residencial y número de viviendas prevista, equivalente al 10% del aprovechamiento medio para vivienda protegida pero en la ficha se establece que no hay cesiones de ningún tipo. Asimismo los datos aportados en la ficha de la unidad en referencia al número de viviendas parecen equivocados. Se debería clarificar y corregir esta situación.

• UE3.

Respecto a esta Unidad de Ejecución, advertir que los terrenos situados junto a la carretera CV-208 así como la comunidad Morana y la zona industrial Malón Textil ya se consideraban Suelo Urbanos Consolidados por el PDSU. Estas áreas, en el PGOU de Malón, se incluyen en una unidad de ejecución ya que les falta red de saneamiento y urbanización de algún tramo de calle. No se calcula ninguna reserva ni hay cesión de aprovechamiento porque lo único que se plantea es completar las redes y la urbanización mencionada además de que la zona está consolidada por la edificación.

Se constata que en los planos se incluyen áreas calificadas como industriales mientras que en la ficha correspondiente a la UE sólo se hace referencia a la calificación residencial y terciaria.

Los terrenos que comprende la UE 3 deberían ser clasificados como suelo urbano consolidado en base al artículo 12c) ya que se trata de un área consolidada por la edificación y puede reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el artículo 12 a) al prolongar la red de saneamiento y urbanizar la calle de acceso a la comunidad Morana, tal y como se ha procedido al incluir directamente una franja de terreno situada al norte del núcleo al Suelo Urbano Consolidado, aspecto que se ha mencionado en el apartado de Suelo Urbano. De esta manera, no sería necesario que se establezca el cumplimiento de las reservas mínimas ni la justificación de su minoración o excepción.

Por lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, la delimitación y categorías del Suelo No Urbanizable que se establecen en la documentación gráfica parecen correctas y se ajustan a lo establecido en los correspondientes informes sectoriales.

Tras la visita técnica, se constata la presencia de las llamadas "Granjas UVESA", lindantes con el casco urbano las cuales inciden con la actual normativa establecida por el Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones en relación a las distancias mínimas al suelo urbano. La solución planteada es dejar fuera de ordenación, y en suelo no urbanizable, el conjunto excepto la parcela lindante con el lavadero municipal que se incluye dentro del suelo urbano, calificada como industrial aislada.

Por lo que se refiere a las normas urbanísticas, se deberá hacer una comprobación y clarificación, con carácter general, de la totalidad de las normas urbanísticas.

De forma indicativa no exhaustiva, cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las normas urbanísticas:

- Se aconseja actualizar las remisiones a la legislación derogada.
- Existen bastantes remisiones a artículos de las propias normas que son erróneas (por ejemplo, art. 90, 95, 113.4, 122, 177, 211, etc.).
- Existen numerosos errores de discrepancia entre el número escrito y el número en formato numérico entre paréntesis (por ejemplo 63.3, 193, 210, 215, 217, 248, etc.).
- Debido a los errores detectados, aunque se intuyen como errores materiales, se hace dificultosa la valoración y la comprensión de determinados parámetros que afectarían directamente a la aplicación de las propias Normas. Se deberán corregir para permitir una aplicación correcta de las mismas.
- Se aconseja hacer una remisión explícita al Código Técnico de la Edificación con carácter general a la hora de establecer las condiciones de nuevas edificaciones.

Sin perjuicio de lo anterior y de forma específica, se señala a continuación una serie de indicaciones:

- Artículo 14. Declaración responsable en materia de urbanismo: Los puntos .4, .5, .6 no están en el TRLUA
- Artículo 21. Régimen: Su redacción ya está incluida en el artículo 11.
- Artículo 26. Licencias de actividad: Se aconseja clarificar su redacción.
- Artículo 28. Licencia de primera ocupación. Se deberá ajustar a la legislación vigente.

- Art 175. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas: No es competencia municipal.

- Artículo 181. Cargas urbanísticas de saneamiento y depuración: Se hace alusión a suelos urbanizables o aptos para urbanizar cuando el PGOU de Malón no clasifica este tipo de suelos.

- Artículo 207. Limitaciones de posición: Se aconseja completar la regulación estableciendo limitación para edificaciones nuevas.

- Art 218. Edificabilidad: Se deberá corregir el error de redacción ya que puede llevar a confusión.

- Art 223. Ámbito y características: Se debería incluir todos los ámbitos representados en los planos con la zonificación T-2 en un solo grupo y estableciendo unos parámetros comunes, o bien, calificarlas de forma diferente o establecer grados dentro de la propia zonificación T-2 si la voluntad municipal es de mantener parámetros distintos para ámbitos diferentes.

- artículo 230. Ordenanza de seguridad: Se aconseja mencionar la legislación aragonesa aplicable en la materia, siendo esta la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

- artículo 232. Tipología: Según la NOTEPA, la industria aislada y entre medianeras es diferente y se nombra diferente (I1 e I2). En el PGOU de Malón se califica como I2, pero en la descripción aparecen las dos como un grupo.

- Art 241. Ordenanzas en la zona de equipamiento deportivo DE- DP: En los planos no aparece dicha zonificación por lo que debería representarse o eliminarse en las normas urbanísticas.

- Artículo 242. Ordenanzas de la zona de equipamiento y servicios DE: En los usos de equipamiento se permiten hostelería, restaurantes o recreativos, ya incluidos en la zonificación T-2 y que no son propiamente equipamientos. La limitación de posición y volumen puede llevar a confusión. Se debería concretar más los parámetros de la edificación.

- Artículo 245. Delimitación de Áreas de actuación: Se deberá corregir la discrepancia entre los números de la tabla y la ficha de la Unidad de Ejecución.

- Art 255 y siguientes: Reiteración de lo establecido para el artículo 223.

- artículo 261. Ordenanza de seguridad: Se aconseja mencionar la legislación aragonesa aplicable en la materia.

- Capítulo III del título V: Aparece texto sin articulado. Se deberá corregir la discrepancia entre los números de la tabla y la ficha de la Unidad de Ejecución.

- Art 265. Definición y clases de Suelo No Urbanizable: Error de redacción en el punto 1b.

- Artículo 268.3 Condiciones de las parcelas: El artículo al que hace remisión, no tiene que ver con el contenido que se establece.

- Art 269. Núcleo de población: La definición se deberá ajustar a la legislación urbanística vigente.

- artículo 271. Edificaciones aisladas en uso: La redacción de este artículo puede contradecir la legislación vigente.

- Art 273 y siguientes: Los usos se deberán ajustar a lo establecido en la legislación vigente. Se debería simplificar este articulado para mejor comprensión de las normas.

- Art 274.2 Usos rústicos. Uso de explotaciones agrarias: El artículo incluye construcciones para la primera transformación o manipulación de productos, lo cual no se considera correcto por tratarse de un uso industrial.

- artículo 275 Actuaciones de interés público general: Error de redacción en el Artículo 2.

- Art 278 Edificaciones vinculadas a usos rústicos. Este artículo establece una remisión a un artículo de las propias normas errónea, un error de redacción entre el número en formato escrito y formato numérico, se establece una superficie mínima edificable que no se considera adecuada y se permite la comercialización de los productos en invernaderos y viveros, situación que no se considera correcta.

- Artículo 281. Edificaciones vinculadas a uso residencial. Vivienda vinculada a un uso permitido agrario o de interés público general: Se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.

- Artículo 282-284. Son los artículos 269-271 repetidos. El 282 tiene otra redacción. La redacción de estos artículos se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente.

- Art 288. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.): Se deberá tener en cuenta las prescripciones del informe de la Secretaria de Estado de Energía, Dirección General de Política Energética y Minas para su redacción.

- Artículo 296. Suelo No Urbanizable Especial Protección de Agricultura (SNU-EP RG): Este artículo está incompleto ya que sólo establece la descripción del ámbito que afecta a la clasificación del artículo sin dar ningún tipo de regulación al mismo.

- Artículo 297. Aparece dos veces con distinto contenido.

- Artículo 300. Construcciones permitidas: La redacción de este artículo debería ajustarse al TRLUA.

- Artículo 303. Sistemas generales: Tanto las zonas verdes como los equipamientos se deberían considerar Sistema General, exceptuando los resultantes de las reservas en las Unidades de Ejecución, que si podrían considerarse Dotaciones Locales.

• Art 306. Tipos del suelo en razón de su ordenación pormenorizada: Se hace referencia a que el Museo del Agua está en suelo no urbanizable cuando no es así.

• Art 311. Unidades de ejecución: Solo se establece la Unidad de Ejecución 1, lo que se contradice con el resto de documentación.

• Art 326. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral: Se establece el contenido de un artículo numerado como 337, haciendo que del artículo 326 se salte al artículo 338, y tras este se vuelva al artículo 327. Se deberá resolver este error para mayor claridad de las normas urbanísticas.

Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA, indicar que e aporta la ficha de datos generales del planeamiento y las fichas de las Unidades de Ejecución. Se deberán corregir los aspectos mencionados en puntos anteriores de este acuerdo ya que se detectan errores en el contenido de las fichas.

Finalmente, como recomendación respecto del suelo no urbanizable especial indicar que, aunque este planeamiento se esté tramitando de conformidad con la Ley 3/2009 de 17 de junio, en su redacción original, parece más acorde con las protecciones legales sectoriales su clasificación como Suelo No Urbanizable Especial con arreglo al artículo 18 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de 2014.

Noveno. — Como otras consideraciones a realizar, cabría indicar en cuanto a la documentación aportada lo siguiente:

—La documentación digital debería incluir la documentación en formato editable.

—El documento completo debería incluir la memoria descriptiva y los planos de información en formato impreso y digital, en formato editable y no editable.

—La documentación aportada como COPIA del original difiere en algunos aspectos de esta. En el presente acuerdo se analiza la documentación presentada como original. En relación a esto, en la documentación original aparece un documento “extra” llamado “Anexo a Normas Urbanísticas” con el contenido del anexo de la memoria justificativa, lo cual se entiende como error material.

—Se detectan discrepancias numéricas entre las diferentes tablas que aparecen en la memoria justificativa, las normas urbanísticas y las fichas de ejecución.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Malón, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Malón.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón”.

* * *

3. Muel. — Modificación aislada núm. 12 PGOU. (CPU 2016/16).

Visto el expediente relativo a la modificación n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación n.º 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas de 3 de febrero de 2016 y 21 de febrero de 2017. En el ínterin, con fechas de 7 de marzo y 29 de diciembre de 2016, se produjo la devolución del expediente para solicitar la pertinente documentación que completase el mismo.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, fue aprobada inicialmente, por el Pleno municipal en 4 de mayo de 2015, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Dicho artículo es aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 85.2 del citado cuerpo legal. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 104, de 11 de mayo de 2015. En el período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 21 de enero de 2016, hubo una alegación, la cual fue desestimada en sesión del Pleno municipal de 22 de diciembre de 2015.

Tercero. — La documentación técnica presentada en soporte papel e informático, de fecha abril de 2016, consta de:

- Memoria justificativa, en la que se describen los antecedentes urbanísticos, el objeto de las modificaciones propuestas y se realiza la justificación legal y urbanística de las mismas. Se incluye las Ordenanzas modificadas y un anexo de la relación de parcelas existentes y propietarios.

- Planos de información y ordenación:

- I-1 Parcelario actual de la Urbanización Montesol.
- I-2 Planeamiento Vigente de la Urbanización Montesol.
- O-1 Clasificación y calificación del Suelo de la Urbanización Montesol.
- O-2 Red de alcantarillado existente (sobre nueva ordenación).
- O-3 Red de abastecimiento de agua existente (sobre nueva ordenación).

Esta documentación se aporta en formato editable y no editable. Se adjuntan además las fichas de datos generales de planeamiento conforme al Anexo V del Decreto 54/2011 por el que se aprobó la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), estas últimas únicamente en formato papel.

Cuarto. — Por lo que se refiere a los informes sectoriales, en el expediente municipal obra el informe preceptivo emitido por el Instituto Aragonés del Agua, de fecha 10 de octubre de 2016, en sentido favorable al haberse subsanado los reparos del Informe emitido el 18 de abril de 2016.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 85.2.b del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Tercero. — El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Muel es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en fecha 2001 mediante la modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a PGOU y cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Muel en Sesión de 26 de octubre de 2001 y publicadas en el BOP de 27 de noviembre de 2001.

Dicho documento vino a sustituir al anterior TR-NSP aprobado definitivamente en 1999 que englobaba el TR-NSP, la modificación N.º1, la modificación N.º2 y los planes parciales de las urbanizaciones Parquemuel (1992), Montesol (1994) y Gran Torrubia (1995).

Posteriormente, en el TR- PGOU se han producido 11 modificaciones, tal y como se menciona en la Memoria justificativa:

- La modificación N.º 1 del PGOU tenía por objeto clasificar como Suelo Urbanizable Delimitado con calificación de Zona de desarrollo Industrial los Sectores de Planeamiento S-7 y S-8.

- La modificación N.º 2 del PGOU tenía por objeto extender el área de Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) de protección paisajística al Este del núcleo.

- La modificación N.º 3 del PGOU tenía por objeto la creación de nuevo suelo residencial y adecuación del existente, autorizando el uso de vivienda unifamiliar adosada en los Sectores de Planeamiento S-1 y S-2.

- La modificación N.º 4 del PGOU consistió en permitir únicamente en las edificaciones lucrativas no residenciales y en los equipamientos públicos en el sector S-1, la posibilidad de realizar PB+2P.

- La modificación N.º 5 del PGOU tenía por objeto fijar la edificabilidad neta máxima de 0.7 m2/m2 en los sectores de suelo urbanizable delimitado industriales, la adscripción de una superficie de 48.633 m2 de sistemas generales para zona verde y equipamiento polivalente al sector 8 y reducir la parcela mínima a 3000 m2 en los sectores 6 bis y 8 de suelo urbanizable.

- La modificación N.º 6 tenía por objeto la calificación con destino al sistema general viario y sistema general de espacios libres de unas superficies clasificadas como suelo no urbanizable genérico y situadas al Sur del sector S-8.

- La modificación N.º 7 tenía por objeto la modificación de ciertos ámbitos de suelo no urbanizable especial, cuya delimitación se consideraba incorrecta.

• La modificación N.º 8 del PGOU pretendía la ampliación de suelo urbanizable industrial en terrenos colindantes con el Sector 8.

• La modificación N.º 9 tenía por objeto realizar un cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones a suelo urbano consolidado de equipamiento asistencial.

• La modificación N.º 10 del PGOU tenía por objeto la modificación del sistema de ejecución del S-7 de suelo Urbanizable delimitado y de los ámbitos “Montesol y Parquemuel” de suelo urbano no consolidado del PGOU vigente, una pequeña ampliación del ámbito Montesol para albergar el suelo correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento medio del mismo, mediante la reclasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado. Como consecuencia de la sentencia n.º 205/2013 de 7 de octubre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Zaragoza, su tramitación no se ha completado.

• La modificación N.º 11 del PGOU tenía por objeto el cambio de calificación de “sistema general viario” a zonificación “Ensanche residencial rural”.

Cuarto. — La modificación propuesta tiene por objeto la alteración del número máximo de viviendas, pasando de 61 a 65 ud y la sustitución del sistema de ejecución por “compensación” por el de “cooperación” para el ámbito de suelo urbano no consolidado (SU-NC) del PGOU vigente denominado “Urbanización Montesol”.

La realidad es que la urbanización está integrada por 65 parcelas de propiedad particular e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por dicho motivo se pretende acomodar el PGOU a la realidad fáctica de la parcelación existente, en aras de facilitar la gestión y con objeto de culminar el desarrollo urbanístico de la UE “Montesol”.

Quinto. — En el apartado 4 de la Memoria se describe y justifica la propuesta de modificación, que consiste en modificar el número máximo de viviendas y sustituir el sistema de ejecución para el ámbito de SU-NC del PGOU vigente denominado “Urbanización Montesol”.

El PGOU de Muel establece para la Urbanización Montesol, un máximo de 61 viviendas a partir de una densidad máxima de 5 viv/ha definida a priori.

Sin embargo, la realidad es que la urbanización está integrada por 65 parcelas de propiedad particular e inscritas en el Registro de la Propiedad, lo cual supone una densidad de 5.34 viv/ha. Dichos parámetros de densidad y número de viviendas superan el máximo establecido por el PGOU vigente.

Por dicho motivo se desea acomodar el PGOU a la realidad fáctica de la parcelación existente, en aras de facilitar la gestión y con objeto de culminar el desarrollo urbanístico de la UE “Montesol”.

El vigente PGOU de Muel incorporó en la clasificación de SU-NC el anterior sector Montesol de suelo urbanizable, que contaban con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y cuya urbanización estaba parcialmente ejecutada. El sistema de actuación fue el de compensación en la modalidad de propietario único, pese a que ya entonces la realidad era distinta al existir múltiples propietarios de parcelas en la urbanización.

La urbanización de la UE “Montesol” presenta actualmente ciertas carencias o deficiencias que no han permitido hasta la fecha la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento:

• Pendiente de efectuar cesión de 2.430 m² del sistema local de equipamiento.

• Pendiente de efectuar la cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.

• Pendiente de ejecutar la potabilizadora de agua

• Se ha efectuado recientemente la conexión del alcantarillado con el colector general del Huerva.

Pese a los intentos municipales por resolver esta anómala situación, hasta la fecha no ha sido posible. En la actualidad, la Comunidad de Propietarios de la urbanización Montesol tiene voluntad firme de culminar el desarrollo urbanístico de la UE. Por dichos motivos el Ayuntamiento considera adecuada la sustitución sistema de ejecución de compensación en la modalidad de propietario único por el sistema de gestión directa por cooperación.

Dado el carácter periférico y aislado de la urbanización Montesol y por venir exigido por el PGOU vigente, tras la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Muel, su conservación corresponderá a la entidad de conservación que habrá de crearse, al amparo del TRLUA.

Sexto. — Analizado el expediente de la modificación puntual n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, por lo que a la tramitación de la misma se refiere, se considera que ésta es correcta, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Por tratarse de una modificación que no altera el régimen del suelo no urbanizable definido en el Plan General, no resulta de aplicación la Ley 11/2014, Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 4 de mayo de 2015, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Por lo que a la documentación aportada se refiere, en relación a las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, respecto a la

definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto de los artículos actuales y modificados.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NO-TEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica. Se comprueba la incorporación de dichos datos en la documentación técnica.

En cuanto al contenido de la modificación, es decir, la variación del número máximo de viviendas, las Normas y Ordenanzas de la Urbanización Montesol incorporadas al PGOU vigente establecen, entre otros, los siguientes parámetros:

• Densidad máxima: 5 viv/ha (61 viviendas unifamiliares)

• Parcela mínima: 1000 m².

• Coeficiente de edificabilidad residencial neta máxima: 0.3 m²/m².

Además se incluye un cuadro de las superficies de la urbanización “Montesol”, cuya superficie total asciende a 121.680 m².

Sin embargo, después de la medición sobre la cartografía digital, se obtienen las siguientes mediciones:

• Zona residencial (65 parcelas): 77.702,77 m².

• Zona verde pública: 19.545,69 m².

• Equipamiento docente: 1.200 m².

• Equipamiento socio-cultural: 1.130,33 m².

• Equipamiento: 2.150,28 m².

• Viales y aparcamiento: 17.463,52 m².

• Total superficie: 119.192,59 m² (-2.487,41 m²)

Según estas mediciones, el número de parcelas existentes es de 65 unidades, lo cual arroja una densidad bruta de 5.45 viv/ha, incumpliendo el art.3 de las Normas y Ordenanzas de la urbanización Montesol incorporadas al PGOU, que establecía una densidad máxima de 5 viv/ha y un número máximo de 61 viviendas.

Por otra parte, existen 3 parcelas (n.º 16, 60, 61) de superficie inferior a la mínima establecida en 1.000 m². Dada la dificultad para incrementar su superficie con terrenos colindantes, se opta por regular su excepcionalidad, tolerando la edificación de dichas parcelas con su superficie registral actual.

Como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado se podría decir que no existen repercusiones negativas a causa del incremento de densidad.

Según regula el artículo 125.2 TRLUA, se comprueba que la presente modificación no afecta al resto de unidades de ejecución clasificadas, ya que dichas unidades no se encuentran dentro de áreas homogéneas.

En consecuencia, se considera procedente el ajuste de límites y superficies del ámbito a la realidad topográfica y registral, quedando la zonificación de la Urbanización Montesol de la siguiente forma:

• Zona residencial: 77.380,77 m².

• Zona verde pública: 19.716,69 m².

• Equipamiento docente: 1.200 m².

• Equipamiento socio-cultural: 1.130,33 m².

• Equipamiento: 2.473,05 m².

• Viales y aparcamiento: 17.292,52 m².

• Total superficie: 119.192,59 m².

En cuanto a la comprobación de estándares de zonas verdes y equipamientos, se considera adecuada la interpretación realizada en el documento del artículo 42 del TRLUA, en relación al cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en los ámbitos del suelo urbano no consolidado, entendiéndose que no es aplicable la exención de las mismas planteadas a estos ámbitos de suelo.

El ámbito de la presente modificación deberá cumplir los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 del TRLUA, es decir:

—Se destinará un 10% de la superficie del sector para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego. En el caso concreto de la urbanización Montesol, esta cuenta con una superficie de 119.192,59 m², cuyo 10% corresponde a 11.919 m², siendo inferior a la zona verde calificada de 19.716,69 m².

—Se destinará 15 m²/viv. para equipamientos. En este caso supone una superficie de 975 m² (65*15 m²/viv) siendo inferior a los 2.330 m² calificados en dicho ámbito.

Además deberá cumplir los requisitos especiales regulados en el artículo 86 del TRLUA:

—Como la modificación afecta al suelo urbano incrementando la densidad y edificabilidad, deberá aplicarse a dichos incrementos los módulos de reserva de los planes parciales conforme a lo dispuesto en esta Ley. El incremento del número de viviendas en 4 ud. supone una dotación adicional de 72 m² para espacios libres, 60 m² para equipamientos y 4 plazas de aparcamientos, de las

cuales una plaza se debe ubicar en suelo público; estas superficies se cumplen sobradamente en dicho ámbito, si bien el incremento de plazas de aparcamiento en espacio público no puede menoscabar la red viaria.

— Con respecto a la justificación de las capacidades de la red viaria y las redes de servicios planificadas, podemos decir que dado el pequeño incremento del número máximo de viviendas, de 61 a 65, las redes de servicios planificadas y existentes se consideran suficientes.

— La distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano, se considera correcta, pues coincide con la existente.

— Analizados los efectos en la trama urbana en la que se insertan, se consideran admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

— Se fija en 4 años el plazo de desarrollo del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de ETAP. Dado el sistema de ejecución por cooperación no se consideran necesarias garantías de la urbanización del ámbito. La edificación se efectuará paulatinamente, no estableciéndose plazo máximo para ello. El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución de la urbanización restante en el plazo máximo de 4 años, además deberá comunicarse al Registro de la Propiedad.

En cuanto a la modificación del sistema de ejecución de “compensación” en la modalidad de propietario único por el sistema de gestión directa por cooperación, solo comporta la modificación del art. 2 del documento “Normas y Ordenanzas” de la Urbanización Montesol.

Finalmente, se comprueba el nuevo texto de las “Normas y Ordenanzas” referentes a la Urbanización Montesol, donde se modifican los artículos del 1 al 8. En dichos artículos se incluyen las prescripciones realizadas por el Instituto Aragonés del Agua. Además se incluye la ficha de la UE correspondiente a dicho ámbito.

Se comprueba la existencia en el expediente la identidad de los propietarios de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Tal y como se ha adelantado en el apartado anterior del presente acuerdo, la urbanización de la UE “Montesol” presenta actualmente ciertas carencias o deficiencias que no han permitido hasta la fecha la recepción de la urbanización. Según consta en la memoria, la cesión al municipio de los sistemas locales comprendidos en la UE, y en particular de las superficies del sistema local de equipamientos ocupadas actualmente por las parcelas 19 y 35, se efectuará su cesión mediante el Proyecto de reparcelación que habrá de redactarse. Con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la UE, se ha propuesto por los propietarios de la urbanización cumplir dicho requisito en parte mediante la cesión de parcelas edificables de la urbanización y en parte mediante compensación económica, al amparo del art.127.4.e) del TRLUA. En último lugar se incluye en el expediente justificante del pago de las cargas urbanísticas, en concepto de conexión a la red municipal de saneamiento.

En base a cuanto antecede, se consideran subsanadas las carencias existentes en el presente ámbito, no obstante, deberá garantizarse la reserva de plazas de aparcamiento en suelo público, sin menoscabar el uso de la red viaria.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Muel.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, así como sus normas urbanísticas, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

NORMAS Y ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN “MONTESOL”

Art. 1.º *Ámbito y régimen de aplicación.*

Es de aplicación esta normativa al área de Suelo Urbano con zonificación de Residencial Extensiva Grado 2 RE-2, correspondiente a la Urbanización “Montesol” y que se detalla en los Planos de Ordenación.

Las construcciones e instalaciones que pretendan edificarse en esta zona se sujetarán a las disposiciones de las Normas y Ordenanzas del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Cuenta con una superficie total de 119.192,59 m², con la siguiente zonificación:

- Sesenta y cinco Parcelas residenciales: 77.380,00 m².
- Zona verde pública: 19.716,69 m².
- Equipamiento docente: 1.200,00 m².
- Equipamiento socio-cultural: 1.130,33 m².
- Equipamiento (inf. técnicas): 2.473,05 m².
- Viales y aparcamientos: 17.292,52 m².

Total: 119.192,59 m².

Art. 2.º *Sistema de gestión.*

Sistema de gestión directa por “cooperación”.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación

Art. 3.º *Densidad.*

La densidad máxima queda limitada 5,47 viv/ha, con una vivienda unifamiliar por parcela mínima de 1.000 m² (o existente inferior), y un máximo de 65 viviendas.

Art. 4.º *Usos permitidos.*

En parcelas residenciales se permite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en parcela doble y con proyecto único, y usos complementarios: garaje, trastero, cubiertos para herramientas de jardín e instalaciones de riego, piscinas, casetas de depuración, pistas de tenis, etc.

En la Zona Deportiva se autorizan dependencias de enseñanza de educación física e instalaciones deportivas de cualquier tipo.

En Zona Socio - Cultural: locales destinados a venta minorista, a la prestación de servicios, usos hosteleros y socio - culturales.

En Zona Verde, plantaciones, jardines, caminos, con mobiliario urbano y aparatos para juegos de niños. Las construcciones auxiliares de los espacios verdes, (instalaciones deportivas al aire libre, de recreo y edificaciones culturales) no superarán el 10% de la zona verde.

Art. 5.º *Usos prohibidos.*

Los no incluidos en el artículo anterior.

Art. 6.º *Condiciones de la edificación sobre superficie neta.*

En uso residencial

- N.º máximo de viviendas: 65
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m² (o existente inferior)
- Ocupación máxima en Planta Baja y Alzadas: 15%
- Máximo coeficiente de edificabilidad: 0,30 m²/m²
- Altura máxima

— Altura de fachada: 6,00 m

— N.º de plantas: 2 (PB+1)

- Retranqueos a linderos: 5 metros, salvo viviendas pareadas

En otros usos

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²
- Ocupación máxima en Planta Baja y Alzadas: 50%
- Máximo coeficiente de edificabilidad: 0,30 m²/m²
- Altura máxima

— Altura de fachada: 6,00 m

— N.º de plantas: 2 (PB+1)

Parámetros de la edificación auxiliar

- Máxima superficie edificable:
 - 0,03 m²/m² en uso residencial unifamiliar
 - 0,04 m²/m² en otros usos admitidos
- Altura máxima
 - Altura de fachada: 3,00 m
 - N.º de plantas: 1 (PB)
- Retranqueos: 5 m a vial.

En el cómputo de la “ocupación máxima de parcela” quedará incluido el techo edificable consumido por la construcción auxiliar.

Art. 7.º *Condiciones estéticas.*

Todas las fachadas con vista desde el exterior tendrán tratamiento de fachada, terminándose con materiales nobles o revocados y pintados.

Las cubiertas serán de teja cerámica o de hormigón, pizarra y de cuantos materiales normales se emplean en cubrimiento de viviendas. Queda expresamente prohibido el uso de placas de fibrocemento y chapa metálica, incluso para edificaciones auxiliares. Será libre en pendientes.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de las presentes Normas.

Art. 8.º *Red de saneamiento y depuración.*

1. Condiciones técnicas mínimas de las nuevas redes de saneamiento

Se estará a lo dispuesto por la ‘Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones’ (BOE n.º 228 de 23/sep/1986), y por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el ‘Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado’ (BOA n.º 30 de 10/mar/2004), o disposiciones que lo sustituyan.

2. Vertidos a la red de alcantarillado.

Con carácter general se prohíbe la interferencia del alcantarillado con aguas de otra procedencia (acequias, etc.).

Con carácter general se prohíben los vertidos ganaderos a la red de alcantarillado.

En todo caso, se estará a lo dispuesto por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el ‘Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado’ (BOA n.º 30 de 10/mar/2004), en especial en los arts. 14 a 18 que se reproducen a continuación:

Art. 14. *Prohibiciones generales.*

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento,

2. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

— Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Art. 15. Prohibiciones específicas.

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente combustibles.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

<i>Sustancias</i>	<i>Partes por millón (p.p.m.)</i>
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Acido cianhídrico	10
Acido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Art. 16. Limitaciones de vertido

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

<i>Parámetros</i>	<i>Concentración media diaria máxima</i>	<i>Concentración instantánea máxima</i>
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

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

Art. 17. Caudales punta.

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.

Art. 18. Parámetros más restrictivos y ampliación de parámetros.

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

2. Solo será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 16 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.

3. 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.

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

3. 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.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Con carácter general se prohíben los vertidos directos a cauces de agua y/o fuera de la red de alcantarillado, debiendo conectarse a la misma.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico deberán contar con permiso y cumplir las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

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 curtiduría 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.

5. Se estará a lo dispuesto en el art. 14, punto 5 de las 'Ordenanzas' de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón/BOA n.º 125 de 1/jul/2009), y a lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, BOA n.º 30 de 10/mar/2004).

5. A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente.

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

4. Calatorao. — Modificación aislada del PGOU relativa a la UE-17. (CPU 2016/150).

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la UE-17 de Calatorao, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 22 de diciembre de 2016. Con fecha de 4 de enero de 2017 se solicitó nueva documentación hasta completar el expediente. En 31 de enero se realiza una nueva remisión de documentación por parte del Ayuntamiento.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao fue aprobada inicialmente, con fecha 29 de septiembre de 2016, con arreglo a lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 247, de 26 de octubre de 2016. En el período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 20 de enero de 2017, no se ha presentado alegación alguna.

Tercero. — La documentación técnica es presentada en soporte papel y digital. Consiste únicamente en la ficha de la unidad de ejecución UE-17 modificada, a sustituir por la vigente del Plan General.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Cuarto. — El municipio de Calatorao cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 31 de octubre de 2006. Hasta la fecha han sido aprobadas definitivamente seis modificaciones puntuales, por lo que, si bien no se denomina expresamente de este modo, la objeto del presente acuerdo correspondería a la modificación n.º 7 del PGOU de Calatorao.

Quinto. — La modificación planteada pretende sustituir el sistema de gestión establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao para la unidad de ejecución UE-17 (indirecta por compensación) por el de cooperación.

Sexto. — Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según el acuerdo de aprobación inicial, el cambio propuesto es solicitado por la propiedad de los terrenos de la unidad de ejecución, de tal forma que la iniciativa de desarrollo la ejerza el Ayuntamiento y la financiación sea a cargo de los particulares.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que han transcurrido sobradamente los plazos de actuación previstos para el desarrollo de la UE-17 (fijados en 5 años por el texto refundido del Plan General, aprobado definitivamente en 2006). Este hecho, ya justificaría por sí mismo el cambio de sistema de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014.

No se prevé ningún efecto sobre el territorio derivado de la alteración propuesta.

Séptimo. — El documento técnico aportado (ficha urbanística de la unidad de ejecución UE-17) se limita a sustituir el sistema de gestión de com-

pensación por el de cooperación, de tal forma que la iniciativa de desarrollo del ámbito sea municipal.

La unidad de ejecución en cuestión tiene una superficie total de 3.273 m², y una calificación Residencial R-2. El objetivo que se marca para su delimitación es el de obtener el vial que atraviesa el ámbito.

De acuerdo con la documentación obrante en el expediente, son tres los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, existiendo acuerdo de los mismos con el Ayuntamiento para el cambio propuesto. No se presentaron alegaciones en el período de información pública.

En todo caso, cabe señalar que, una vez sustituido el sistema de gestión, se estará a lo previsto por el artículo 150 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que es el que regula la gestión directa por cooperación.

Octavo. — No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico a la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao en relación al cambio de sistema de gestión de la UE-17, entendiéndose cumplidos los requisitos legalmente establecidos para ello, y siendo la gestión una competencia municipal.

El grado de precisión del documento aportado es el adecuado y se entien- de suficientemente justificada la modificación.

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación relativa a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la UE-17, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatorao.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

* * *

5. Calatayud. — Modificación aislada núm. 25 del Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2012/89).

Visto el expediente relativo a la modificación aislada n.º 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Los orígenes de la presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud arrancan del año 2012 ya que tuvo este expediente entrada por primera vez en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 6 de julio de 2012, produciéndose la devolución del mismo para completar la documentación, en fecha 20 de julio de 2012, completándose el expediente en varias ocasiones, siendo la última en 15 de marzo de 2017.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud fue aprobada inicialmente por el Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de junio de 2010 y sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, núm. 154, de 8 de julio de 2010. En el período de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en certificado expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de 20 de junio de 2012.

Tercero. — La documentación técnica aportada consta de los siguientes documentos:

La documentación técnica presentada, en soporte papel y digital (no editable), está fechada en diciembre de 2016.

— Documento I: "Modificación Puntual PGOU Calatayud-Zaragoza".

— Documento II: "Colada de Valdeacederas".

— Documento III: "Estudio Económico Financiero".

— Documento IV: "Estudio de Tráfico y Capacidad de la modificación Puntual n.º 25 del PGOU de Calatayud para la ampliación del Polígono Industrial de la Charluca".

— Documento V: Anexo V de la NOTEPA.

Forman parte del expediente, además, en formato papel, el denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental, del cual no consta fecha ni autoría, así como el documento técnico objeto de aprobación inicial, elaborado con fecha abril de 2010. Éste último se encuentra diligenciado y está constituido por:

— Memoria.

— Propuesta de Modificación.

— Anexo I. Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

— Documentación Gráfica. Planos.

Cuarto. — Se aportan los siguientes informes sectoriales:

a) Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 30 de mayo de 2012. De la valoración que esta efectúa se pueden destacar los siguientes aspectos:

— La propuesta supone aumentar alrededor del 50% el suelo industrial del municipio, sin analizar las necesidades reales de suelo.

— La urbanización derivada del desarrollo previsto se planeta mediante explanación y relleno que cubrirá un barranco principal y dos tributarios con sus correspondientes vaguadas sin integrar la realidad hidrológica a la urbanización. No se determina la ubicación de la balsa de laminación ni se analiza la gestión de las aguas de escorrentía correspondientes a las cuencas de los barrancos que van a ser modificados.

— El sector afecta a la Colada de Valdeacederas, que discurre por la zona a reclasificar.

Se señalan una serie de determinaciones a tener en cuenta, de las cuales se pueden destacar:

— Aunque se plantee un modelo compacto, se trata de un crecimiento elevado, por lo que se deberá plantear un desarrollo gradual, acoplado a la demanda, comenzando por las zonas más alejadas del LIC y ZEPA “Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreta”.

— Se deberá determinar claramente la gestión de las aguas de escorrentía, precisando las superficies destinadas a las balsas de laminación e integrando la red hidrológica principal correspondiente al barranco de Valdearenas, manteniendo sus márgenes naturales así como, al menos, su zona de servidumbre sin urbanizar.

— La vía pecuaria “Colada de Valdeacederas”, con su anchura legal, deberá ser clasificada como suelo no urbanizable especial o bien tramitar una modificación de trazado de la vía pecuaria afectada, de manera que quede asegurada la continuidad de la misma.

b) Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 15 de noviembre de 2011, de carácter favorable con las siguientes consideraciones.

- En el Plan Parcial de desarrollo de este sector se deberá incluir el estudio hidráulico que justifica la capacidad de la red de saneamiento del Polígono Industrial de La Charluca para absorber el caudal de agua residual del nuevo sector.

- En el Plan Parcial de desarrollo de este sector se deberán incluir las cargas urbanísticas a devengar.

c) Informe de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, de 5 de octubre de 2011.

- Informa que las consideraciones precisas serán efectuadas por el INAGA.

d) Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 10 de octubre de 2011.

- Informa que no se conoce patrimonio paleontológico ni yacimientos arqueológicos en el ámbito.

- No obstante, se indica:

— En relación del patrimonio paleontológico, que si se produjera el hallazgo de restos fósiles de interés en el transcurso de los trabajos se comunicará a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

— En relación al patrimonio arqueológico, es imprescindible la realización de labores de prospección arqueológica en las zonas afectadas por el proyecto.

— En el límite oeste del SUZNP 8 existe un yacimiento arqueológico denominado “La Marcuera”, resultando necesario plantear y especificar en la modificación del Plan General la delimitación física del yacimiento en la zona de contacto con dicha parcela, según los límites del yacimiento que se adjuntan al escrito, y se realizará mediante malla plástica de color diferenciado y un mínimo de 120 cm de altura.

e) Informe de la Dirección General de Carreteras, de 17 de octubre de 2011.

- Informa en relación a la carretera básica A-202 y a la carretera comarcal A-1504, ambas pertenecientes a la Red Autonómica Aragonesa.

- Informa favorablemente la modificación con las prescripciones siguientes:

— En general, deberá incorporarse en los planos los nombres de las carreteras a su paso por el término municipal.

— La ampliación del sector no afecta a las zonas de protección de ninguna carretera de rango autonómico.

— Las zonas de protección y defensa de la autovía A-2 se pueden ver afectadas por el planeamiento. Por tal motivo, y con respecto a esta carretera, la competencia de emisión del informe sectorial preceptivo recae en el Ministerio de Fomento, por lo que se prescribe solicitar dicho informe al citado organismo.

f) Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza, de 4 de noviembre de 2011.

- Informa que la modificación Puntual no afecta a ninguna carretera perteneciente a la Red Viaria Provincial.

g) Informe de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, Ministerio de Fomento, 9 de enero de 2012.

— Informa favorablemente en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado, con una serie de prescripciones, algunas de ellas relativas a posteriores figuras urbanísticas que desarrollen la actuación propuesta, así como la ejecución de las obras.

h) Informe de la Secretaría de Estado de Defensa, Ministerio de Defensa, de 16 de julio de 2010:

Informa que el Plan incide de forma negativa sobre el Campo de Tiro y Maniobras de Valdearenas, al resultar incompatibles los usos previstos en el nuevo planeamiento con las actividades militares que se realizan en la instalación militar, en consecuencia, previamente a la emisión de informe vinculante, se da traslado de la incidencia de la modificación del PGOU propuesta sobre la instalación militar CTM Valdearenas, a fin de que puedan introducirse en esta fase las alteraciones necesarias que permitan la emisión de informe favorable.

- En 2 de marzo de 2012 se informa de nuevo desfavorablemente. Se señala además varias parcelas que, apareciendo en el proyecto de titularidad del Ayuntamiento, en Catastro figuran como propiedad del Ministerio de Defensa, existiendo además un derecho de uso sobre las mismas por parte del Estado en virtud de la cesión gratuita otorgada por la corporación local mediante escritura pública.

i) Informe del Ejército de Tierra, Mando de Adiestramiento y Doctrina, Dirección de Enseñanza, Instrucción, Adiestramiento y Evaluación, Ministerio de Defensa, de 30 de abril de 2.012.

- Informa que la Jefatura del Acuartelamiento Barón de Warsage remite a GESUIGEPPIR, Unidad Superior responsable de las propiedades en el Ejército de Tierra, informe favorable condicionado al cumplimiento de los siguientes términos:

— Cesión de uso del Ayuntamiento de Calatayud de unos terrenos municipales al Ministerio de Defensa, de similares características y en idénticas condiciones a los que se utilizan actualmente como campo de tiro y maniobras.

— Construcción por parte del Ayuntamiento de Calatayud de un campo de tiro para armas portátiles hasta calibre de 12,70 mm y de un campo de explosivos hasta 1 kg.

— Todos los gastos de las actuaciones descritas correrán a cargo del Ayuntamiento de Calatayud sin que al Ministerio de Defensa se le pueda atribuir ningún coste.

Según el documento técnico aportado, con fecha 27 de julio de 2.012 fue emitido informe por parte del Subdirector General de Patrimonio de DIGENIN, de carácter favorable condicionado. Dicho informe deberá ser incorporado al expediente, de tal forma que se pueda verificar además el cumplimiento de dicho condicionado.

j) Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 6 de febrero de 2013. Informa favorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, debiéndose solicitar al organismo de cuenca autorización acerca del proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial del sector, por no suponer la autorización de las actuaciones ubicadas en dominio público hidráulico o en zona de policía. Se indican además varias previsiones a tener en cuenta en zona de afección de cauces públicos. De forma genérica se indican como directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce, lo siguiente:

— Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

— En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

- Informa favorablemente respecto a las nuevas demandas hídricas.

- Cabe destacar que, el sector es atravesado en dos áreas por el barranco de Valdearenas, al que el Plan Parcial da una zonificación de espacio libre público, no previéndose con estas condiciones nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes. Respecto a los otros cauces de escasa entidad presentes en el ámbito, queda indicado que se trata de escorrentías superficiales, no informándose al respecto.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, en su redacción original.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir informe sobre esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Cabe distinguir la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio —esto es, la sustitución de un plan por otro— la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

El artículo 79 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento. En este concreto caso, se requerirá, en relación al cambio de clasificación propuesto, el aporte de la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro, por modificarse los usos del suelo.

Cuarto. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el artículo 78 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que remite al artículo 57 del mismo cuerpo legal y en el artículo 49 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de Modificación son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

Quinto. — El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. En concreto fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 8 de junio de 1999, y publicadas sus normas en el BOPZ de fecha 27 de enero de 2000. La modificación puntual propuesta es la n.º 31.

Sexto. — La modificación puntual del Plan General que se tramita tiene por objeto la ampliación del suelo urbano industrial junto al Polígono Industrial de La Charluca, consistiendo en el cambio de clasificación de una superficie de 408.539,86 m² (40,85 ha) de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado, existiendo la voluntad de desarrollo a corto o medio plazo promovido por iniciativa municipal. Se señala también que la mayor parte de terrenos son de titularidad municipal.

Séptimo. — Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa aportada, esta se plantea a fin de atender las necesidades de disponer de nuevo suelo industrial, ya que los tres polígonos existentes, esto es, el Polígono de Mediavega, el Polígono Alto de Paracuellos y el Polígono de la Charluca se encuentran prácticamente ocupados en su totalidad.

Se constata en la vista aérea consultada en Idearagón, así como por los datos de los que dispone el Instituto Aragonés de fomento el alto grado de ocupación por la edificación de los tres ámbitos, clasificados como suelo urbano por el Plan General vigente.

Según el IAF, las superficies de estos suelos urbanos son las siguientes:

Mediavega:	21,94 ha.
Alto de Paracuellos:	3,50 ha
<u>La Charluca:</u>	<u>57,11 ha</u>
	82,55 ha

De acuerdo con lo anterior, el sector propuesto permitiría una ampliación de suelo industrial de prácticamente el 50% del existente en la actualidad como suelo urbano consolidado.

Sin perjuicio de lo anterior, según el Plan General vigente, se encuentran previstos en el mismo 3 ámbitos de suelo urbanizable no delimitado denominados 5 “Al sur de la Estación”, 6 “Camps” y 10 “Frente a la Charluca”.

De acuerdo con la Memoria del Plan General:

“Área 5. Al sur de la estación de ferrocarril: Planteada en el plan que se revisa y con vocación industrial, se mantiene con dicho uso si bien con una necesaria ampliación en su extensión para posibilitar el trazado de una vía transversal necesaria para la mejora de la accesibilidad de la zona, máxime si se tiene en cuenta la situación, en la zona vecina del nuevo parque de bomberos. Tiene una extensión de 69.176 m², 6,917 Has. Debe ser pospuesta

su ejecución a conocer el definitivo trazado del AVE que pueda afectarle en su límite septentrional”.

“Área 6. Bajo la zona ferroviaria (antigua Campsa): También es un área así clasificada en el plan que se revisa, que se recoge con la delimitación revisada y el mismo uso industrial, pendiente de mejorar, en el momento de su programación, el encuentro con la Avda. de Diputación, en el entronque con el paso sobre el ferrocarril. Tiene una extensión de 70.538 m², 7,054 Has”.

Área 10. Alto de Marcuera, frente a la Charluca: Recoge, con distinta delimitación, el suelo así clasificado en el Plan que se revisa, en torno al nudo de la autovía. Las características de este en su ejecución y su distinto trazado, han hecho necesario el reajuste de su superficie, que queda en 90.225 m², 9,023 Has. Aprovechando las zonas de mejor topografía y planteando sus accesos a partir de la carretera que lo separa de la Charluca”.

Respecto al área 10 se tramitó una modificación puntual del Plan General para eliminar terrenos de su ámbito, no constando en sede autonómica la aprobación definitiva municipal. La aprobación inicial fue en junio de 2002. Se llegó a elaborar un plan parcial del ámbito, pero fue informado desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en noviembre de 2002.

Sin perjuicio de que finalmente sea posible el cambio de clasificación del nuevo sector para permitir la ampliación del Polígono La Charluca, en la memoria de la modificación debiera justificarse expresamente la decisión de clasificar nuevo suelo urbanizable delimitado industrial en vez de desarrollar los suelos urbanizables no programados anteriormente referidos, ya sea por motivos de localización, conexiones, futura ordenación, necesidades de parcela, dificultad de promoción o cualesquiera otros, observándose que, al menos, algunas de las razones pueden ser la de ofertar parcelas industriales de gran superficie y facilitar la gestión al ser mayoritarios los terrenos de titularidad municipal. En la memoria aportada no se lleva a cabo esta justificación, si bien se mencionan otras dos alternativas a la propuesta finalmente elegida que han sido contempladas por el Avance del nuevo instrumento de planeamiento general en tramitación, (Barbusiel y Valdevicort). Se indica como demanda real existente la de una empresa que requiere una parcela neta de 12 ha.

Respecto a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se aportan, además de los vigentes, los planos de ordenación modificados, esto es:

— Plano n.º 7.17 al 7.19 y 7.21, “Usos pormenorizados”.

— Plano n.º 8.17 al 8.19 y 8.21, “Alturas, alineaciones y rasantes del suelo urbano”.

Octavo. — Los terrenos que se pretenden incorporar al suelo urbanizable delimitado actualmente son clasificados como suelo no urbanizable genérico, perteneciendo al denominado polígono 29 “Valdearenas”, con un pronunciado relieve, como se puede observar en el plano de ordenación presentado donde se grafían las curvas de nivel.

Las principales determinaciones que se pretenden incorporar en el Plan General en relación al cambio de clasificación propuesto son:

— Único sector de SUZD “Sector Ampliación de La Charluca”, a desarrollar mediante Plan Parcial, para el que podrán preverse varias fases.

— Superficie: 408.539,86 m².

— Sistema de gestión: directa por cooperación.

— Plazos: 10 años.

— Uso global: industrial en general y almacenes.

— Usos compatibles: máx. 30% de la superficie edificable total:

Comercial, oficinas y usos terciarios.

Equipamientos y servicios.

Vivienda unifamiliar de guardas o vigilantes.

— Edificabilidad bruta: 1 m²/m² (408.539,86 m² edificables).

— SG adscritos:

— Cesión del aprovechamiento: 10% del AM.

— Cesiones para dotaciones locales: las previstas por la Ley 3/2009 para espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

Se indica además una ordenación orientativa según la cual los usos terciarios se ubicarán frente a la autovía, para ser visibles desde ella. Junto a estos se situarán las zonas de equipamiento público y en un segundo plano se localizarán las manzanas de uso industrial. En continuidad con los espacios del mismo uso existentes en La Charluca, se prevé el equipamiento público y una zona verde, previéndose otra junto al LIC al sureste, con el objetivo de anular las repercusiones medioambientales. En las zonas de servidumbre de las líneas eléctricas de alta tensión existentes se prevén zonas verdes o aparcamientos públicos. No obstante, cabe puntualizar que esta ordenación ha de tomarse como orientativa, salvo que se establezca alguna condición vinculante desde la modificación, puesto que la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Parcial correspondiente.

Respecto a las infraestructuras necesarias, estas se justifican en el apartado 3 de la memoria. En este sentido se indica:

— Conexiones viarias: Se llevarán a cabo con el Polígono La Charluca a través de dos puntos, encontrándose este polígono conectado a su vez a la carretera N-234 mediante una glorieta, habiendo sido realizado un estudio de tráfico para garantizar la suficiencia de la misma como conexión tanto para el polígono existente como para su extensión.

—Abastecimiento de agua: Se prevé la construcción de un depósito que se alimentará del existente en el Polígono La Charluca, al que se conectará por tubería.

—Vertido de aguas: De forma separativa, las aguas negras se recogerán a través de una red de alcantarillado con vertido a la red municipal de La Charluca y las aguas de escorrentía superficial se gestionarán en una laguna de laminación con posterior vertido a barranco.

—Energía eléctrica: Se suministrará a partir de la subestación existente en las cercanías.

—Telecomunicaciones: Se realizarán por extensión de las redes existentes en La Charluca.

En el estudio económico financiero de la actuación se incluyen los costes de ejecución tanto de las infraestructuras internas como de las externas indicadas. Cabe destacar, por otro lado, que la pronunciada topografía del ámbito supondrá unos importantes costes económicos asociados a la ejecución, teniendo estos una gran relevancia en lo que respecta a la viabilidad final de la operación. Como infraestructuras externas, en este se señalan, además de los enlaces viarios, el depósito de abastecimiento, por lo que no queda claro si este se ubicará o no en los terrenos del propio sector. De ubicarse fuera se deberán señalar las previsiones necesarias al respecto en relación a los terrenos donde se ubiquen.

En planimetría, respecto a las infraestructuras externas, únicamente se encuentra grafía de las conexiones viarias previstas (planos n.º 8). En este sentido, se considera necesaria mayor concreción gráfica en relación a las redes de infraestructuras externas, en cuanto a las previsiones relativas a trazados y, en su caso, condiciones vinculantes (en el caso de que resulten necesarias), para el desarrollo del plan parcial posterior. Así pues, se deberán grafiar las conexiones exteriores de servicios urbanísticos previstas (abastecimiento de agua, electricidad, evacuación de aguas residuales, telecomunicaciones...) así como las existentes a las que se acometa, en los correspondientes planos de información y ordenación.

Por otro lado, en lo que respecta a la ordenación del propio sector, resulta conveniente recoger gráficamente el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, al menos en lo referido a los necesarios viales de conexión con el Polígono La Charluca. En este sentido, si así se decide, se establecerá como vinculante el trazado de la glorieta incluida en el sector, que se grafía acotada en el plano 8.18.

En la documentación técnica se ha incluido un estudio de tráfico en el que se analizan los viarios diseñados, incluyendo las conexiones con el polígono existente. Se observa que a la hora de realizar los cálculos relativos a la movilidad generada por el planeamiento se tiene en cuenta la edificabilidad prevista por el Plan Parcial aprobado inicialmente, que supone 204.269,93 m² de techo edificable total aplicando una edificabilidad bruta de 0,5 m²/m², frente a la máxima prevista por la modificación n.º 25 del Plan General, de 408.539,86 m² edificables, considerando una edificabilidad bruta de 1 m²/m². Para los cálculos efectuados se indica como conclusión que no se detectan problemas de capacidad del viario actual. No obstante, si finalmente no se redujese la capacidad del Plan Parcial respecto a la máxima propuesta en la modificación n.º 25 del Plan General, se desconocen las repercusiones que sobre la circulación se generarían. Es decir, parece válido ese estudio siempre y cuando la ordenación final adopte los parámetros del Plan Parcial, menores a los de la modificación puntual del Plan General.

Por otro lado, se constata que las conexiones viarias previstas exteriormente, grafadas en los planos de ordenación n.º 8, se ubican en suelo urbano consolidado del Polígono La Charluca, colindante al nuevo sector propuesto. Es decir, la modificación n.º 25, además de un cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado industrial, supone una alteración de la ordenación de varias parcelas de espacios libres/zonas verdes en suelo urbano consolidado, de tal forma que se suprime parte de superficie destinada a estos usos, pasando a ser viario. En este sentido, si bien no resulta necesaria la obtención de los terrenos correspondientes por parte del Ayuntamiento, entendiéndose que ya son suelos dotacionales municipales, se requiere la previsión del mantenimiento de este tipo de espacios de similar calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan General, todo ello de acuerdo con el artículo 79 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. Es decir, la supresión de terrenos destinados a zonas verdes para ejecutar los viales requiere la reubicación de los mismos en otro ámbito, cercano en la medida de lo posible. A estos efectos, si se contemplase la posibilidad de reubicación en el sector colindante propuesto únicamente sería admisible de garantizarse la disposición inmediata de esos terrenos por el Ayuntamiento, no postergándose esta en el tiempo respecto a la ejecución de esos viales, es decir, en una misma fase de urbanización. En todo caso, los terrenos de zonas verdes que supondría esa reubicación sería a mayores de los correspondientes a los módulos de reserva del sector, y las condiciones indicadas en cuanto al momento de su obtención y las relativas a cuantificación, localización y morfología deberán ser definidas en la presente modificación puntual, como vinculantes para el posterior plan parcial, de tal forma que se cumpla el imperativo legal de que el nuevo contenido del plan disponga de un grado de precisión similar al modificado.

Como principales afecciones sectoriales, según el visor de Idearagón, podemos destacar las correspondientes a la vía pecuaria “Colada de

Valdeacederas”, que discurre al oeste y norte del ámbito, y la autovía A-2, al norte. Todo el ámbito figura como de protección del Hieraaetus Fasciatus. Por otro lado, según el informe de la CHE, el sector es atravesado por una serie de barrancos, destacando el denominado “Barranco de Valdearenas”, que atraviesa el sector por sus extremos noroeste y suroeste. Los restantes cauces son de escasa entidad, debiéndose llevar a cabo únicamente el tratamiento adecuado de las escorrentías.

Respecto a la vía pecuaria, se indica en el documento presentado que aproximadamente 370 metros lineales de su trazado discurren por el sector propuesto al norte del mismo, considerándose oportuno llevar a cabo la modificación de su trazado.

Se indica que el procedimiento de modificación, según lo previsto por la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón, se llevará a cabo con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Sin embargo, dicha modificación no puede postergarse a aquel momento, en tanto en cuanto la modificación del Plan General que se plantea supone un cambio de clasificación a suelo urbanizable delimitado que no puede asignarse a los terrenos de la vía pecuaria que se encuentran incluidos en el sector por contravenir a la clasificación legal que les corresponde, que es la de suelo no urbanizable especial. De este modo, de no encontrarse aprobada la modificación de trazado no se puede aprobar definitivamente esta modificación, salvo que se traigan los terrenos afectados del sector, de tal forma que permanezcan clasificados como suelo no urbanizable especial.

Por otro lado, en los planos del Plan Parcial del sector, únicamente aprobado de forma inicial, se grafía un gasoducto denominado “Línea de gas Zaragoza-Calatayud” afectando al ámbito y llegando a una planta de gas existente. Sin embargo, en el documento de la modificación n.º 25 del Plan General la única mención al respecto del suministro de gas es en relación a la totalidad del término municipal, indicándose únicamente que existen dos gasoductos dando servicio a la población. Esta información deberá ampliarse en el presente expediente, pudiendo ser necesario recabar, en su caso, informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

En todo caso, las afecciones sectoriales existentes deberán grafarse convenientemente en los planos de información de la modificación.

Respecto a los propietarios, se adjunta una relación de propietarios y titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del expediente. Sin embargo, no se aporta un plano donde se recoja el parcelario catastral afectado, debiéndose presentar como plano de información de la modificación. Sin perjuicio de lo anterior, se detecta que el listado difiere en lo referido a algunas parcelas del listado contenido en el Plan Parcial inicialmente aprobado, por lo que sería conveniente solucionar la discrepancia, si es que los datos recogidos en la modificación Puntual fuesen erróneos.

Noveno. — En relación a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado:

Se considera que la documentación gráfica aportada debe ser completada, fundamentalmente en lo que a planimetría de información se refiere, en lo que respecta a servicios urbanísticos externos existentes y nuevas conexiones a prever necesariamente para permitir el desarrollo del posterior Plan Parcial, así como en lo referido al trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios dentro del propio sector, y afecciones sectoriales existentes. Si finalmente la ordenación pormenorizada tomase parámetros de edificabilidad superiores a los aprobados inicialmente en el Plan Parcial que desarrolla la presente modificación puntual de Plan General deberá analizarse la repercusión que esto supone en relación a las capacidades del viario de conexión y circulación interior, ya que los parámetros del Plan Parcial son los que se han tenido en cuenta en el estudio de tráfico efectuado.

• En relación a la justificación de la modificación:

Debe ampliarse la justificación aportada en relación a decisión de priorizar el desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado que se propone sobre los suelos que ya se encuentran clasificados en el Plan General como urbanizables no programados (equivalentes a no delimitados), así como actualizar la memoria en relación a las demandas actuales (si las indicadas se refiriesen a momentos iniciales de la tramitación de este planeamiento, que se inició en 2.010 y difirieran de las existentes a día de hoy).

Se considera conveniente valorar la posibilidad de fraccionar el sector en varias unidades de ejecución de tal forma que se garantice un desarrollo gradual ajustado a las demandas reales, vinculando el desarrollo de la unidad o unidades de ejecución más alejadas al suelo urbano a la ejecución y ocupación de la o las más cercanas.

• En relación al cumplimiento de requisitos especiales previstos por la Ley de Urbanismo:

De acuerdo con el artículo 79 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, el requisito que resulta de aplicación a esta concreta modificación se refiere al aporte de la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente. En este sentido, como anteriormente se ha referido, sería conveniente solucionar las discrepancias detectadas entre el listado aportado en la modificación y el que figura en el Plan Parcial inicialmente aprobado, si el error se encontrase en la modificación.

Por otro lado, las zonas verdes a suprimir en el suelo urbano consolidado de La Charluca deberán reubicarse en otros espacios, como se ha indicado en apartados anteriores de este acuerdo.

• En relación a los informes y afecciones sectoriales:

En el documento técnico de la modificación Puntual n.º 25 deberán cumplirse las diferentes prescripciones establecidas por los informes sectoriales recabados en aquellos casos en que se refieran a determinaciones que deban ser recogidas en este documento de modificación (y no de plan parcial, proyectos de urbanización o edificación, etc), en particular:

— Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, Ministerio de Fomento: Han de ser excluidos de la zona sometida a planeamiento los terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento adscritos a la autovía A-2.

— Ministerio de Defensa: No consta un último informe del Subdirector General de Patrimonio de DIGENIN de carácter favorable condicionado, de fecha 27 de julio de 2012, que se menciona en el documento técnico de la modificación, debiéndose aportar para verificarse el cumplimiento del condicionado. Si dicho condicionado sigue siendo el establecido en un informe anterior, consistente en la asunción por parte del Ayuntamiento de Calatayud de la obligación de construir a su propia costa y llevar a cabo la cesión de uso de un campo de tiro y maniobras al Ministerio de Defensa, esto supone la necesidad de tener en cuenta en el presente expediente de modificación de Plan General las consideraciones y compromisos oportunos al respecto, en cuanto al estudio económico e impacto para la hacienda municipal que dichas actuaciones de obtención de terrenos y construcción comprenden, previsiones de ubicación en cuanto a compatibilidad con la clasificación y calificación de suelos, usos y protecciones que se deban establecer para poder ejecutar el proyecto y posteriormente desarrollar esta actividad conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, así como plazos de actuación. Así pues estas precisiones y justificaciones necesarias deberán incorporarse a la presente modificación, mediando convenio en caso de resultar pertinente.

— INAGA: La Colada de Valdeacederas, con su anchura legal, debe ser clasificada como suelo no urbanizable especial salvo que se encuentre aprobada una modificación del trazado de la misma.

— CHE: Sin perjuicio de las indicaciones con carácter genérico efectuadas en su informe para las zonas inundables y afectadas por el flujo preferente incluidas en áreas urbanizables, en tanto en cuanto en el informe emitido no se analiza expresamente la presencia de dichas contingencias, ni se solicita un estudio de inundabilidad al respecto, indicándose además que no se prevén a priori nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes en relación a los dos tramos del barranco Valdearenas, dado que afectan a una zonificación de espacio libre público, esta previsión debiera mantenerse en el documento de plan parcial que se apruebe definitivamente, puesto que con ella se ha informado.

Finalmente, se considera necesaria la obtención de los informes sectoriales siguientes que no obran en el expediente:

— Servicio de Seguridad y Protección Civil, Dirección General de Justicia e Interior (en relación a posibles riesgos).

— Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.

— Departamento de Economía, Industria y Empleo (en virtud de lo dispuesto por la Ley 4/2015 de Comercio de Aragón, ya que se prevé el uso comercial entre los compatibles, permitiéndose un máximo para esos usos compatibles del 30% de la superficie edificable total).

— Dirección General de Política Energética y Minas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, (en el caso de que exista finalmente afección a gasoductos).

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe en la modificación aislada n.º 25 relativa a la ampliación del polígono “La Charluca” del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, de conformidad con lo establecido en los precedentes fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

6. Calatayud. — *Modificación aislada núm. 32 del Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2017/11).

Visto el expediente relativo a la modificación aislada n.º 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 2 de febrero de 2017.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud fue aprobada inicialmente, con fecha 25 de julio de 2016, con arreglo a lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 174, de 30 de julio de 2016. En el período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 25 de octubre de 2016, no se ha presentado alegación alguna.

Tercero. — La documentación técnica aportada, en soporte digital y papel, con fecha de junio de 2016, consta de:

I. Memoria Justificativa y Descriptiva de la modificación.

II. Anexo I: Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón, se declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, el yacimiento denominado “Valdeherra” en los términos municipales de Calatayud y Paracuellos de Jiloca.

III. Anexo II: Acuerdo CPU de 25/05/16 (CPU 2013/45).

IV. Anexo III: Propietarios afectados.

V. Anexo IV: plano 1 PGOU vigente.

VI. Anexo V: plano 1 PGOU modificado.

Cuarto. — En el expediente consta el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, del Gobierno de Aragón, de fecha 23 de septiembre de 2016, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

— El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

Cuarto. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ante una modificación de Plan General, debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el artículo 85 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que remite al artículo 57 del mismo cuerpo legal y en el artículo 49 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de Modificación son los planos (de información

y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

Quinto. — El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. En concreto fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 8 de junio de 1999, y publicadas sus normas en el BOPZ de fecha 27 de enero de 2000. La modificación puntual propuesta es la n.º 32.

Sexto. — La modificación planteada del Plan General de ordenación Urbana de Calatayud tiene como objeto el ajuste del PGOU del municipio a la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, del yacimiento denominado “Valdeherrera” establecido en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

La modificación afecta a un ámbito de suelo al suroeste del núcleo urbano, entre la autovía A-2, la carretera A-202 y el límite del término municipal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico. Concretamente a las parcelas 183, 184, 185, 186 y 187 del polígono 32.

La modificación supone el ajuste del Plan General a la delimitación exacta del yacimiento de Valdeherrera, declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, zona arqueológica por el Decreto 230/2008 del Gobierno de Aragón y a su entorno de protección determinado también en dicho decreto.

El referido ajuste implica la extracción de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Arqueológica y su clasificación como Suelo No Urbanizable Normal u Ordinario (es decir Suelo No Urbanizable Genérico) de las referidas parcelas.

En la modificación se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico tanto el yacimiento como su entorno de protección.

Dicho cambio afecta al plano de ordenación 1 denominado Término Municipal: Estructura General, Clases de Suelo y Sistemas Generales e implica su sustitución por uno nuevo revisado, ajustando el suelo no urbanizable de protección arqueológica en el ámbito correspondiente al yacimiento arqueológico “Valdeherrera” en el TM de Calatayud, a la delimitación contenida del mismo en el citado Decreto (230/2008).

Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, de acuerdo con la documentación técnica aportada, la modificación planteada se justifica en primer lugar como consecuencia de la tramitación del expediente de autorización especial en suelo no urbanizable de un Camping en el término municipal de Calatayud (CPU 2013/45), en las parcelas 183 a 187, del polígono 32, respecto al cual el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de mayo de 2016 adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable de protección especial, protección de yacimientos arqueológicos, previo a la licencia de obras, para Implantación de camping categoría primera, en el término municipal de Calatayud, a instancia de Golf Calatayud, S.L., instando al Ayuntamiento de Calatayud, a proceder a la tramitación de una modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, con el fin de adaptar la delimitación de las zonas de protección de yacimientos arqueológicos a lo establecido por Patrimonio Cultural.

De esta forma la modificación tiene como objeto el ajuste del planeamiento vigente en lo que respecta a la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica a la delimitación del yacimiento de “Valdeherrera” y su entorno de protección contenida en el Decreto 230/2008, el cual incluye una descripción completa del yacimiento y un plano con coordenadas delimitando, tanto el bien como su entorno, extrayendo del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica varias parcelas al entenderse que las mismas no poseen los valores que erróneamente motivaron su protección.

Séptimo. — Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

En relación a la tramitación, constan los documentos acreditativos de la aprobación inicial e información pública, certificándose así la validez del procedimiento administrativo del instrumento, de acuerdo a lo dispuesto a tal efecto por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón al respecto de las modificaciones de planeamiento general dispuestas en su artículo 85.

En relación a la definición del nuevo contenido del Plan General de Ordenación Urbana y su grado de precisión similar al modificado, la documentación técnica aportada afecta únicamente a la documentación gráfica del Plan General, concretamente plano de ordenación 1 denominado Término Municipal: Estructura General, Clases de Suelo y Sistemas Generales, considerándose ajustada la documentación presentada al objeto pretendido, siendo su grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado.

En relación a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, la justificación aportada se considera adecuada y suficiente en lo que respecta a la superficie que se extrae del Suelo No urbanizable Protegido Arqueológico.

En relación a su contenido, del análisis de la documentación gráfica aportada y obrante en este Consejo se confirma cómo inicialmente la delimitación

del yacimiento recogida en el Plano 1 del Plan General no se corresponde exactamente con la establecida en el Decreto, extendiéndose la protección hacia el sur hasta el límite del término municipal.

El plano revisado en cambio ajusta la delimitación del Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico a la geometría del yacimiento y su entorno dada en el Decreto, clasificando el suelo que se extrae como Suelo No Urbanizable Normal u Ordinario. No obstante, dado que la base cartográfica de dicho plano está realizada a una escala 1:5000, no permite un grado de definición tan preciso como la delimitación dada en el Decreto 230/2008, entendiéndose en cualquier caso que será de aplicación la protección en el ámbito concreto del yacimiento.

En la documentación aportada no se indica de forma cuantificada la superficie extraída del Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico, ni se aportan los anexos de síntesis de la memoria justificativa ajustados a los cambios operados. Únicamente se aportan las fichas NOTEPA detectándose a su vez errores en el contenido las mismas.

De acuerdo con el visor del Régimen Jurídico del Territorio se observa cómo el ámbito de aplicación de la modificación está incluido en el ámbito de protección del Águila Azor Perdicera (*Hieraaetus Fasciatus*) según lo dispuesto en el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para la especie en Aragón, y se aprueba su Plan de Recuperación, aunque fuera del Área Crítica del mismo.

En la modificación se justifica la ausencia de valores de naturaleza arqueológica de las parcelas cuya categoría se cambia de Suelo No Urbanizable Especial a Suelo No Urbanizable Genérico, sin embargo no se aporta justificación respecto de la inclusión de estos terrenos en el ámbito de aplicación del plan de Recuperación del Águila Azor Perdicera.

Ante la inexistencia de informe del INAGA, en el seno de la ponencia técnica el representante de este organismo tal y como había puesto de manifiesto con anterioridad ante los órganos que asisten al Consejo, constató que no era preciso la incorporación al expediente del informe del Instituto para la clasificación de las parcelas 183, 184, 185, 186 y 187 del polígono 32, referidas en la documentación aportada, como suelo no urbanizable genérico.

Finalmente, existen otras consideraciones a realizar:

— Deberá completarse la documentación digital aportada con la documentación gráfica en su formato editable y la memoria justificativa en formato no editable.

— No procede la aportación de la ficha NOTEPA correspondiente a unidades de ejecución o Sectores dado que no resulta afectado ninguno de estos ámbitos por la modificación.

— Deberá revisarse la ficha NOTEPA de datos generales, recogiendo las variaciones en la superficie de las distintas clasificaciones de suelo afectadas, llevadas a cabo por la modificación.

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación relativa a la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, del yacimiento denominado “Valdeherrera” establecido en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales de los presentes acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo

aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

II. CONSULTAS:

7. Borja. — *Consulta relativa a la posibilidad de eliminar el 10% del aprovechamiento a favor de la administración en relación con la modificación aislada núm. 6. (CPU 2017/10).*

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Borja en el que se formula la consulta por parte del Ayuntamiento de Borja sobre la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la modificación Puntual n.º 6 del PGOU del citado municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El municipio de Borja cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón. La modificación Aislada n.º 6 de dicho Plan General, tenía en origen por objeto el cambio de calificación de tres solares del suelo urbano consolidado sin cambio de categoría:

- Solar de uso residencial a uso equipamiento polivalente.
- Solar de uso industrial a uso equipamiento polivalente.
- Solar de uso equipamiento docente a uso residencial ensanche grado 2.

La aprobación inicial municipal se produjo el 20 de octubre de 2.009, con el condicionado siguiente: “Deberá incluirse el vial lateral Oeste de la zona 1 mediante compromiso de cesión y urbanización, así como plantearse las correspondientes cesiones de uso y aprovechamientos, bien mediante su inclusión directa en el documento de modificación puntual o bien recalificando mediante delimitación de unidad de ejecución a desarrollar urbanísticamente”.

Segundo. — Con fecha de 20 de enero de 2012, el expediente fue sometido posteriormente al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 20 de enero de 2012, informándose favorablemente las dos primeras recalificaciones y suspendiéndose la emisión de informe respecto a la tercera, con la siguiente motivación:

—La ordenación proyectada resulta insuficiente en lo relativo a conexiones viarias y continuidad de la trama urbana.

—En caso de continuar con la tramitación de este procedimiento, considerando la configuración específica de la trama urbana en que se insertan estos suelos se deberá realizar una ordenación específica en la que se integren adecuadamente el uso de equipamiento con un modelo de aprovechamiento residencial. Para ello o bien se resuelve la ordenación detallada en el Plan General de Ordenación Urbana o bien se fijan las condiciones para el desarrollo la ordenación mediante Plan Especial. En cualquier caso el ámbito quedará integrado en unidad de ejecución y clasificado como suelo urbano no consolidado.

—La documentación técnica-administrativa aportada objeto de este procedimiento deberá diligenciarse de aprobación inicial por el órgano competente a fin de garantizar su autenticidad, haciendo constar en su caso, los distintos acuerdos o resoluciones municipales que sobre la misma se hayan adoptado.

Posteriormente se presentó nueva documentación, en la que se incluía la parcela respecto a la que se suspendió la emisión de informe en una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado y se planteaba su ordenación pormenorizada directamente desde el propio Plan General, manteniendo la calificación propuesta en la aprobación inicial, de residencial ensanche grado 2. Esta ordenación suponía, en lo que respecta a cesiones de dotaciones locales, las correspondientes a un viario público, no contemplándose cesiones para equipamientos ni zonas verdes.

Tercero. — Con fecha de 16 de enero de 2013, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza levantó la suspensión e informó favorablemente la modificación en relación con la recalificación de equipamiento a residencial ensanche grado 2, con un reparo referido a la necesidad de completar la ordenación propuesta con un estudio de detalle, indicándose que no se había resuelto la integración de usos de equipamiento o zona verde con el uso residencial. Se indicó además la necesidad de dar solución al condicionado impuesto por el Ayuntamiento de Borja en su aprobación inicial.

Por último, la modificación Puntual n.º 6 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Borja el 31 de enero de 2013, de acuerdo con la solicitud de consulta de la corporación municipal dirigida al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con registro de entrada en el Gobierno de Aragón de 3 de febrero de 2017.

Cuarto. — La solicitud de consulta se acompaña con el documento de la modificación aprobado definitivamente, aunque no cuenta con diligencia municipal, resultando ser el mismo que fue objeto de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 16 de enero de 2.013. Así pues, en este documento de aprobación definitiva no se incorporaron las prescripciones indicadas en el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y, por extensión, del acuerdo de aprobación inicial municipal.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El municipio de Borja cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en el año 2002, proveniente de un procedimiento de Adaptación de las Normas Subsidiarias que databan de 1993.

Desde la entrada en vigor del Plan General, y hasta la fecha, se han llevado a cabo nueve modificaciones puntuales siendo la número 6 la modificación la que motiva la presente consulta.

Segundo. — La consulta por parte del Ayuntamiento de Borja se refiere a la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la modificación Puntual n.º 6 del Plan General de Ordenación Urbana a favor de la administración, conflicto que surge entre el Ayuntamiento y el propietario de los terrenos afectados (al parecer propietario único de la unidad de ejecución), a la hora de efectuar la correspondiente reparcelación.

Según la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en su redacción original, que era la vigente cuando se aprobó inicialmente la modificación que nos ocupa, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario en suelo urbano no consolidado ha de ser el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, correspondiendo el 10% restante a la Administración, sin perjuicio de que el documento técnico de la modificación Puntual n.º 6 del Plan General de Borja, aprobado definitivamente, no lo recoge de forma expresa, deberá prevalecer la norma legal sobre la reglamentaria constituida por el planeamiento. En todo caso, la posible eliminación o reducción de la cesión de aprovechamiento al municipio, únicamente se contempla de forma excepcional y específicamente motivada para determinados supuestos relacionados en el apartado 5 del artículo 134 de la citada ley.

Al no contemplarse en la documentación de la modificación esta excepcionalidad ni la específica motivación de la misma, no parece procedente la eliminación del 10% del aprovechamiento que debe corresponder al Municipio de Borja, y que debería respetar el proyecto de reparcelación correspondiente.

Por todo ello,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar la Consulta formulada por el Ayuntamiento de Borja relativa a la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la modificación Puntual n.º 6 del PGOU del citado municipio.

Segundo. — Ordenar la publicación del presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón”.

Este acuerdo se publica a los efectos oportunos.

8. Daroca. — *Informe convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento de Daroca y Harinas Lozano, S.A. (CPU. 2017/23).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, de Urbanismo de Aragón, se emite el siguiente informe sobre cuestiones de alcance supralocal o de legalidad, establecidas en el artículo 49 del mismo texto legal, respecto al proyecto de convenio urbanístico de planeamiento suscrito por el Ayuntamiento de Daroca.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 24 de febrero de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, para la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, oficio del Ayuntamiento de Daroca por el que se remite Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión y cuyo objeto es el acondicionamiento de la zona

de aparcamiento, buscar acceso para los jardines municipales de detrás de la fábrica y variar los accesos al sistema de compuertas de la acequia del río Molinar. Dicho proyecto está suscrito por el Ayuntamiento de Daroca y la mercantil Harinas Lozano, S.A.

Segundo. — Con fecha 27 de diciembre de 2016, se aprobó inicialmente el Convenio y, posteriormente, con fecha 16 de enero de 2017 se publicó el correspondiente anuncio en el BOPZ n.º 11.

Tercero. — Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo, se prorroga el plazo del procedimiento para informar este expediente por quince días adicionales.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar la presente propuesta de Convenio en relación con el planeamiento. El informe deberá emitirse en el plazo de un mes, según preceptúa el artículo 101.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Daroca fue elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 23 de mayo de 1985.

Este instrumento de planeamiento de primer orden y el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Daroca establecieron diversas unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, entre los que destacamos UE 21-Molino con uso característico residencial y UE 23-Harinera con uso característico industrial.

Tercero. — La presente Propuesta de convenio tiene por objeto:

- El establecimiento de las determinaciones básicas y suficientes para la ordenación de las fincas: 5916, 65, 6548, 5570 y 6474, fijando la clasificación del suelo como urbano consolidado, con un uso predominantemente industrial y una ordenación detallada, tendente a la regeneración del ámbito.

- La ordenación detallada contendrá la eliminación del viario y servidumbres existentes entre las unidades de ejecución números 21 y 23, que desaparecerán como tales, así como la regularización del pequeño espacio libre público correspondiente a las instalaciones de la báscula existente en la actualidad, y cuyo traslado se propicia con motivo del presente convenio con el fin de reducir el tránsito de vehículos de tonelaje, así como se reorganiza el espacio de acceso al antiguo Molino, con su uso público, de acceso y aparcamiento.

Los terrenos afectados tienen una extensión aproximada de 6.700 m².

Cuarto. — El proyecto de convenio afecta a las parcelas de referencia catastral 3025110XL3532E0001KF, 3025113XL3532E0001XF, 3025112XL3532E0001XF, 3025111XL3532E0001XF y la finca registral N.º 6474, con una superficie total de 6.700 m². En la primera de las fincas indicadas, hay un edificio de tres plantas, que albergaba el antiguo Molino Harinero. Este inmueble se encuentra actualmente en desuso, como elemento productivo y funcional, si bien representa un valor cultural, como vestigio de una época del desarrollo industrial.

Las otras fincas se encuentran afectadas, y destinadas de forma efectiva, a la actividad harinera que se desarrolla en las mismas por el titular de la actividad, Harinas Lozano S.A., que representa igualmente un exponente de una implantación creadora de empleo-industria, en colindancia con la vivienda-servicios.

El interés de la empresa es el de renovarse, mejorar sus sistemas y procesos, en aras de la calidad ambiental, para reforzar la integración de su industria junto a la zona residencial, como parte de su mejor oferta, y como contribución al fomento de la actividad económica en el municipio.

La situación económica actual, los previsibles costes de traslado de una instalación como la que nos ocupa, más los de nueva planta; junto a las

múltiples posibilidades de localización en suelos industriales fuera del municipio, así como la dificultad en obtener una ocupación del suelo que quedaría vacante, desaconsejan una solución tendente a la recalificación de los terrenos y su vaciamiento.

Por ello, se ha optado por adoptar medidas que, por un lado, permitan consolidar una iniciativa económica de notable interés para la localidad y permitan la mejora inmediata de la accesibilidad a equipamiento y zonas verdes que, actualmente, se encuentran infrutilizadas por la ciudadanía.

La modificación aislada del planeamiento que pretende constituir la herramienta para acometer la iniciativa, tendrá como directrices:

1. La clasificación del suelo que ocupan las instalaciones y su entorno, como urbano consolidado, de uso predominantemente industrial, en atención a su real estado edificatorio y de urbanización.

2. Se dotará la modificación aislada de una ordenación detallada en cuanto a zonificación, alineaciones, cesiones y aprovechamientos, fijando igualmente los compromisos inherentes a la urbanización del ámbito. También se incluirá en las determinaciones urbanísticas necesarias para acoger la instalación de silos en el interior de la parcela, que permitan la modernización de las actuales instalaciones, en altura similar a la que actualmente mantienen los edificios existentes.

3. El antiguo molino harinero tendrá un uso dotacional, de titularidad privada.

4. La zona de acceso al antiguo molino, situada al norte de la parcela de Harinas Lozano, será pública, destinada a acceso y aparcamiento.

5. Se dotará de acceso a la zona verde pública situada al sur de la propiedad de Harinas Lozano.

6. Se resolverá el trazado de la acequia del Molinar, a su paso por las instalaciones de Harinas Lozano, por la zona más adecuada al uso de la parcela; y se acondicionará su cajero, oída la Comunidad de Regantes, dotándola de mayor seguridad para personas y bienes mediante la cubrición del trazado final, en su límite con la Avda. Madrid.

En cuanto a las estipulaciones del convenio, se establecen las siguientes:

1. Harinas Lozano se compromete a la cesión gratuita de los terrenos de su propiedad considerados como zona viaria y de acceso al antiguo molino.

2. Harinas Lozano, S.A., ejecutará a su costa el traslado de las instalaciones que ocupa la actual báscula.

3. Harinas Lozano, S.A., cederá el espacio de su propiedad que fuera necesario para ejecutar el acceso a la zona verde pública situada al sur de sus instalaciones.

4. Las obligaciones de urbanización y de cesión se producirán en el plazo de 15 días desde que se apruebe definitivamente la modificación puntual del planeamiento, que recoja la ordenación que establece este convenio, y se materializará ante notario en el plazo máximo de 30 días contado desde el fin del plazo anterior.

5. Harinas Lozano, S.A., contribuirá económicamente con la suma de 60.000 euros que ingresará en el Ayuntamiento en concepto de costes de urbanización de los espacios públicos que van a resultar del proceso urbanístico y de la disminución de reservas dotacionales que implica la consideración del espacio como suelo urbano consolidado respecto a su tratamiento anterior.

6. El Ayuntamiento de Daroca se compromete a la consideración del espacio que actualmente ocupa la báscula, como suelo industrial, que se incorporará a las instalaciones de Harinas Lozano S.A, regularizando este espacio con la zona de cesión para espacio de uso público destinado a acceso y aparcamiento.

7. El Ayuntamiento de Daroca urbanizará, directamente y a su costa el espacio público que servirá de acceso al antiguo Molino, pudiendo acordar con la actual propiedad una ocupación y urbanización anticipada de la misma.

8. El Ayuntamiento se ocupará de la obtención de un acceso a la zona verde pública existente al sur de las instalaciones de la Harinera, sin condicionar el desarrollo del suelo industrial actualmente ocupado por la misma, a la obtención y materialización del citado acceso.

9. El Ayuntamiento de Daroca se compromete a la adopción de los acuerdos necesarios para la aprobación de una modificación aislada de su planeamiento que permita obtener los objetivos del presente convenio. Dicha modificación, una vez aprobada, se integrará en la revisión del Plan general, como planeamiento recogido.

10. La competencia para aprobar estos convenios de planeamiento corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de período de información pública e informe por el órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes. El municipio conserva en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si finalmente no se aprobara definitivamente la modificación del planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

11. El Ayuntamiento de Daroca deberá dar la oportuna publicidad al presente convenio, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Entrando en la valoración del proyecto de convenio, hay que hacer constar, en primer lugar, que en cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá someterse a información pública el contenido íntegro del texto del convenio en el BOPZ.

Por otra parte, examinada la documentación técnica, se observa que no incluye plazo máximo de vigencia del Convenio Urbanístico indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como la valoración económica expresada y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, condición esencial de validez del convenio según el artículo 100.6 del TRLUA.

Además, según el artículo 100.3 del TRLUA, serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares cuando se permita la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente. Según el documento técnico presentado, se observa que Harinas Lozano S.A., deberá abonar una cantidad en metálico para contribuir con los costes de urbanización.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101, la eficacia del convenio queda condicionada por ministerio de Ley a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Administración competente. En caso de no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios de planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes, ni a responsabilidad patrimonial de la Administración. Se comprueba que la presente determinación legal aparece en el texto del convenio.

Con respecto a los motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera que el objeto del convenio no afecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ni será incompatible con riesgos preexistentes, por lo que no se encuentran motivos de alcance supralocal para su informe desfavorable.

Y, finalmente, en relación con los motivos de legalidad, no se observan más contravenciones que las contenidas en la parte expositiva de este informe.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar el proyecto de Convenio entre el Ayuntamiento de Daroca y la comercial “Harinas Lozano, S.A.” de conformidad con lo establecido en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Daroca.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

Respecto de este acuerdo, que constituye mero acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

III. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

9. La Almunia de Doña Godina. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de Centro de Formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. de Cabañas, a instancia de Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción, de La Almunia de Doña Godina, y G12 Grupo Empresarial de Servicios, S.L. (CPU-2016/118).*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para “Centro de formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. de Cabañas”, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de La Almunia de Doña Godina, a instancia de Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción, de La Almunia de Doña Godina y G12 Grupo Empresarial de Servicios, S.L., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según memoria técnica de agosto de 2016, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 24 de octubre de 2016, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, mediante escrito de 8 de noviembre de 2016, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 10 de febrero de 2017 ha sido aportada nueva documentación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Oficio de Alcaldía de 19 de octubre de 2016 por el que se solicita informe relativo al expediente de autorización especial de Centro de Formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas.

— Informe técnico favorable suscrito por la Arquitecta municipal de fecha 14 de octubre de 2016.

— Publicación del anuncio municipal del proyecto en el BOPZ de 2 de noviembre de 2016.

— Certificado de la Secretario municipal de 6 de febrero de 2017, relativo al Decreto de Alcaldía del día de la fecha, en el que se considera el cambio de uso propuesto de utilidad pública e interés social, considerando conveniente la permanencia y uso del edificio por su entorno de ubicación

— Memoria relativa a informe de homologación de Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas para Centro de Formación de agosto de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el proyecto que nos ocupa ha sido sometido a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el BOPZ número 252, de 2 de noviembre de 2016.

Cuarto. — El edificio existente construido en su momento para Casa de Espiritualidad, se ubica al norte del núcleo urbano, en la Carretera La Almunia-Calatorao s/n zona Ed. Diseminados, 1 del término municipal de La Almunia de Doña Godina.

Se trata de un cambio de uso de un edificio existente construido para Casa de Espiritualidad en el año 1978. Las instalaciones han quedado con un uso escaso y siendo una instalación adecuada, la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de La Almunia de Doña Godina decide ofrecer parte de estas instalaciones a la empresa G12 Grupo Empresarial de Servicios para un fin social, un Centro de Formación. En dicho Centro se pretende impartir cursos de formación profesional para el empleo, con certificados de profesionalidad, para mejorar el nivel de formación y cualificación profesional de personas desempleadas y ocupadas para actividades geriátricas y de atención socio-sanitarias.

Para la adecuación de las instalaciones existentes a las necesidades del centro de formación no se requiere la ejecución de obras, de manera que no se modifica la construcción existente en sus características fundamentales de superficie, volumen y ocupación.

Las superficies de las zonas o locales utilizados como Centro de formación son:

- Aula 1 (antiguo comedor-estar) de 94,55 m².
- Aula 2 (antiguo taller) de 45,26 m².
- Despacho (antigua sala de visitas) de 13,65 m².
- Recepción (antiguo vestíbulo) de 15,12 m².
- Aseo de 3,99 m² y aseo de minusválidos de 2,79 m².
- Pasos acceso 2 de 14,98 m².
- Acceso de 7,17 m².

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde la Carretera La Almunia-Calatorao.
- Red de energía eléctrica: desde red general.
- Captación de aguas: captación subterránea del freático mediante pozo.
- Evacuación de aguas residuales: se realiza a fosa séptica.
- Retirada de residuos: no consta en la documentación.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público o social de las construcciones o instalaciones y la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del presente proyecto es el cambio de uso de un Centro de Espiritualidad para Centro de Formación para la impartición de formación profesional para el empleo con certificados de profesionalidad destinada a mejorar el nivel de formación y cualificación profesional de personas desempleadas y ocupadas para actividades de atención socio-sanitarias.

Cuarto. — El municipio de La Almunia de Doña Godina cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, al que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró su conformidad, en sesión de fecha 19 de enero de 2017.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, en Suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el artículo 1.8.3 de sus normas urbanísticas, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), así como tampoco a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico e incluye “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

Dentro de los usos del artículo 1.8.3 de las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina se cita entre otros el Uso Equipamiento de Servicios que es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva (...). Comprende entre otros el uso de equipamientos, uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. A su vez, incluye entre otros la enseñanza: el uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

El artículo 4.1.2 de las citadas normas urbanísticas señala que el suelo no urbanizable genérico son el resto de los terrenos de Suelo no Urbanizable (previamente regula el suelo no urbanizable especial), cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón (actualmente artículos 34 y 35 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

El artículo 4.3.2. de las normas urbanísticas regulan las construcciones sujetas a autorización especial y señala que “En suelo no urbanizable no genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón (actualmente artículo 35 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón):

“Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de mas de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.”

Entre los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural incluyen los centros especiales de enseñanza.

Séptimo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Certificado de Alcaldía de la Resolución de 6 de febrero de 2017 se resuelve lo siguiente:

Primero. — Considerar el cambio de uso propuesto, dentro del edificio existente, para centro de formación, de utilidad pública, considerando conveniente la permanencia y uso del edificio por su entorno de ubicación y proximidad a la Ermita de Cabañas de titularidad municipal y considerado Bien de Interés Cultural (...).

Segundo. — Considerar este Centro de Formación de interés social por emplazarse en el medio rural, con las exigencias actuales, para que puedan mantenerse las labores habituales en temas de atención socio-sanitaria (para las que es necesario obtener la cualificación profesional y certificado de profesionalidad correspondiente).

Octavo. — Por último, de acuerdo con la documentación aportada, para el uso de Centro de formación en la Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas de La Almunia de Doña Godina, no se requiere la ejecución de obras, de manera que no se modifica la construcción existente en sus características fundamentales de superficie, volumen y ocupación.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, “Centro de formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas”, tramitado por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, a instancia de la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de La Almunia de Doña Godina y G12 Grupo Empresarial de Servicios, S.L., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina e interesados.

* * *

10. Mesones de Isuela. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de línea aérea alta tensión y centro de transformación intemperie para suministro eléctrico de una granja porcina, a instancia de Javier Igor Gil Marín. CPU-2017/14).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para “Línea Aérea Alta Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico de una granja porcina”, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Mesones de Isuela, a instancia de D. Javier Igor Gil Marín, de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, el 26 de agosto de 2016, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 8 de febrero de 2017, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Mesones de Isuela, mediante escrito de 15 de febrero de 2017, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 7 de marzo de 2017 ha sido aportada nueva documentación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Oficio de Alcaldía de 6 de febrero de 2017 por el que se solicita informe relativo al expediente de autorización especial de Línea Aérea de Alta Tensión 15 kV y Centro de Transformación Intemperie de 50 kVA para suministro eléctrico de una granja porcina.

— Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 24 de octubre de 2016 por posibles afecciones medioambientales.

— Resolución de la Subdirección de Carreteras de Zaragoza de 12 de diciembre de 2016 por la que se autorizan las actuaciones considerando la afección de la carretera A-2302.

— Solicitud de autorización especial por parte del promotor de 19 de diciembre de 2016.

— Resolución de Alcaldía de 22 de diciembre de 2016 por el que se resuelve someter la solicitud de autorización especial del proyecto que nos ocupa, a información pública y remitir al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la solicitud presentada, declarando la utilidad pública e interés social de dicha instalación.

— Publicación del anuncio municipal del proyecto en el BOPZ de 7 de enero de 2017.

— Certificado del Secretario municipal de 22 de febrero de 2017 por el que se hace constar la concesión de licencia municipal para la instalación de granja porcina de 22 de marzo de 1993 con cambio de titularidad posterior a nombre del promotor actual.

— Informe técnico suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 24 de febrero de 2017.

— Proyecto de línea aérea de alta tensión 15 kV y Centro de Transformación Intemperie de 50 kva. para suministro eléctrico de una granja porcina, visado el 26 de agosto de 2016 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el proyecto que nos ocupa ha sido sometido a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el BOPZ número 4, de 7 de enero de 2017.

Cuarto. — La instalación eléctrica discurre por suelo no urbanizable genérico, en el polígono 16, parcela 157 del término municipal de Mesones de Isuela. Se produce un cruzamiento en altura con la carretera A-2302.

Se trata de la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 kV y Centro de transformación intemperie sobre un apoyo, de 50 kVA, para dotar de suministro eléctrico a una explotación porcina. La línea que se

proyector consta de un tramo aéreo de 804 metros de longitud, con 7 nuevos apoyos metálicos y un centro de transformación intemperie prefabricado.

Características generales de la instalación:

- Línea aérea de alta tensión a 15 kV;
- Se proyecta construir una línea aérea de 804 m de longitud con origen en el apoyo n.º 88 de LAMT 15 kV Endesa “Purroy” y final en el nuevo apoyo C-16/2000 de la nueva instalación.

- Centro de Transformación 50 kVA;
- Se instalará en el apoyo metálico C-16/2000.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde la A-2302
- Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Mesones de Isuela.
- Captación de aguas: la instalación eléctrica no precisa.
- Evacuación de aguas residuales: la instalación eléctrica no precisa.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un anejo de Gestión de Residuos.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable, debe valorar el interés público o social de las construcciones o instalaciones y la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del presente proyecto es la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 kV y Centro de transformación intemperie sobre un apoyo, de 50 kVA, para dotar de suministro eléctrico a una explotación porcina.

Cuarto. — El municipio de Mesones de Isuela cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que ha sido aprobado definitivamente pero de forma parcial en sesión de fecha 28 de octubre de 2016. El suelo no urbanizable fue objeto de suspensión por lo que dicho Plan no será de aplicación a este tipo de suelo.

De este modo, le serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la línea eléctrica, se encuadran en Suelo No Urbanizable Genérico, que es objeto de clasificación en el artículo 13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), pero si a Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto de acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la instalación discurre de manera que se produce una afección en el ámbito de protección del Águila Azor perdicera. Dispone de informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 24 de octubre de 2016.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1. a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico e incluye “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

Según las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Zaragoza, que le son de aplicación al suelo no urbanizable, el uso se entiende incluido en los supuestos del artículo 75.3 que regula los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Séptimo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

En las líneas eléctricas el interés público o social se entiende implícito en dichos usos, en base a la legislación de energía eléctrica.

Octavo. — Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, el representante de la Comisión de Patrimonio Cultural manifiesta que se deberá realizar el control y seguimiento arqueológico de todos los movimientos de tierras asociados a este proyecto.

Noveno. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, el artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza establece unos parámetros urbanísticos refiriéndose a edificaciones o construcciones, no así a instalaciones, por lo que le es de aplicación el referido artículo.

Décimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificada su conveniencia, según el proyecto presentado.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, “Línea Aérea Alta Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico de una granja porcina”, tramitado por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, a instancia de la D. Javier Igor Gil Marín, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico octavo del presente informe.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mesones de Isuela e interesados.

* * *

11. Zaragoza. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, tramitado por Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Diego Farreres Guerrero. (CPU-2017/18).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, para Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de Diego Farreres Guerrero, de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado el 1 de junio de 2016 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 17 de febrero de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Solicitud de la promotora de licencia urbanística al Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de junio de 2016.
- Informe técnico del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de febrero de 2017.
- Propuesta de resolución del Servicio de Licencias Urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 8 de febrero de 2017, para aprobación por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza con sometimiento a información

pública y al Consejo Provincial de Urbanismo de la solicitud de licencia urbanística.

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de febrero de 2017, por el que se somete simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, la solicitud de licencia urbanística para obras.

- Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras en el municipio de Zaragoza, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de 1 de junio de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el BOPZ.

Cuarto. — La edificación a rehabilitar, está ubicada en Avda. Movera n.º 35, en el término municipal de Zaragoza. Según los datos catastrales, dicha finca se identifica como DS Movera Cenias, de Zaragoza con una superficie de suelo de 218 m². La finca se incluye en Suelo No Urbanizable Genérico del Núcleo Rural Tradicional SNU G (NRT) según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 41). Además el proyecto se sitúa en la zona aproximada de dominio público de la CV-314.

Actualmente en dicha ubicación existe una construcción en planta que consta de muros medianeros y de fachada y cubierta a una agua.

El proyecto se desarrolla en planta baja con las siguientes estancias: estar-comedor, cocina, distribuidor, dos dormitorios y un baño, con una superficie de 67,63 m² y en planta bajo cubierta con un estudio de 23,63 m².

Características constructivas:

- Cimentación mediante losa de hormigón armado de 30 cm de espesor.

- Estructura formada por entramado ligero de madera laminada en cubierta y forjado y madera aserrada en muros. Los pilares serán de madera de 20x20 cm.

- Los muros serán de madera aserrada de 145x45 mm con una separación entre ejes de 60 cm. El cerramiento exterior de la vivienda se realizará con un muro de panel de madera-cemento, mortero monocapa y un aplacado en el zócalo, aislamiento de lana de roca y panel de cartón yeso pintado o alicatado al interior.

- La carpintería exterior se resolverá con ventanas de PVC.

- La cubierta inclinada, se hará con formación de pendientes de vigas de madera aserrada jácenas tablado de madera aglomerada hidrófuga e=19mm, lámina impermeabilizante de PVC-P e=1,2 mm, rastreles y teja cerámica curva.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, por la calle La Nave.
- Red de energía eléctrica: de la red general.
- Captación de aguas: de la red general.
- Evacuación de aguas residuales a la red general.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un Estudio de Gestión de Residuos.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo, debe justificar la conveniencia y alcance de la rehabilitación o

renovación, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse y de la adaptación al paisaje. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es la reforma y la ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras que se desarrolla en planta baja y planta bajo cubierta.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo No Urbanizable Genérico en núcleo rural tradicional SNUE G (NRT), regulado en el artículo 6.1.1 de sus normas urbanísticas, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), pero sí al ámbito de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), en concreto al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón); en concreto, la vivienda está proyectada en la Zona 3. El artículo 6 del Decreto 89/2007, de 8 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón) establece la zonificación para los terrenos incluidos en el ámbito del PORN (de Zona 0 a Zona 3, de mayor a menor valor de conservación), correspondiendo a la Zona 3 el menor valor de conservación. Asimismo se encuentra en el ámbito de protección de la especie protegida Cernicalo Primilla.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1. c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula "obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje." Es en el artículo 36 donde aparece regulado el procedimiento para la autorización especial en suelo no urbanizable.

El artículo 6.1.17 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza señala como susceptibles de autorización especial las "Obras de renovación (...) de construcciones en los núcleos rurales tradicionales conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas."

Según el artículo 6.2.2 de dichas normas entre las edificaciones tradicionales rústicas se encuentran las edificaciones agrícolas y edificios rurales de usos varios entre otros. Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales con unas características determinadas. En el párrafo 4 del citado artículo, se señala que en tanto no se apruebe un inventario de la edificación tradicional y de los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable del término municipal de Zaragoza, se consideraran núcleos rurales tradicionales, los que en los planos del plan general se delimitan como tales en el suelo no urbanizable genérico (NRT). Y según el párrafo 6 el suelo ocupado por los edificios tradicionales, y los núcleos tradicionales situados en el suelo no urbanizable del término municipal podrán acogerse a lo establecido en el artículo 24 b) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (actual artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) y el artículo 6.1.17 de estas normas.

El artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se refiere a las condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. Dicho artículo fue objeto de la modificación Aislada número 90 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En su nueva redacción, señala en el párrafo c) "En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios

existentes(...)"El párrafo k) señala que "Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y en general relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales en las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza." Y el citado artículo in fine señala que el trámite de autorización será el establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (actual artículo 36 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Por último, el artículo 6.3.29 regula el suelo no urbanizable genérico y señala que "En los planos del plan general se representan las zonas del suelo no urbanizable genérico, vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades implantadas o previstas, que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo, y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

Los usos admitidos en esta zona del suelo no urbanizable serán los vinculados a la actividad concreta que motiva su calificación entre los que se encuentran los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable (sección primera del capítulo 6.2 que regula la edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales).

Séptimo. — Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará Informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por las afecciones de tipo medioambiental de dicho proyecto, al encontrarse en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro y en de la especie denominada Cernícalo Primilla.

Por otra parte, al encontrarse en la zona aproximada de dominio público del CV-314 deberá solicitarse informe a la Diputación Provincial de Zaragoza al ser el organismo titular de la citada carretera.

Octavo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, se cumplen los previstos en el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la modificación aislada n.º 90 de dicho plan, relativa a la edificación tradicional y Núcleos Rurales Tradicionales. Cumple tanto con la superficie construida de 150 m² que exigen las normas, ya que según proyecto dispone de 121,89 m² como con la altura, ya que dispone de 2 plantas y 6,30 m de altura cornisa siendo lo establecido 2 plantas y 7 m.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de "Diego Farreres Guerrero", sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

* * *

IV. CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN (TRLUA):

1. **Belchite.** — *Consulta del INAGA respecto a "ampliación planta de beneficio minero en cantera Loma Atravesada núm. 343, a instancia de Belxical, S.L. (CPU-2017/19).*

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo a la consulta a las Administraciones públicas afectadas en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, en relación a Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada n.º 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, del término municipal de Belchite.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 20 de febrero de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de

Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada n.º 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, en el término municipal de Belchite, a instancia de Belxical, S.L.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en Estudio de impacto ambiental del proyecto de Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada n.º 343, que incluía los antecedentes, objeto del informe, legislación aplicable, introducción, descripción de la actividad, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio físico. Inventario ambiental, descripción del medio socio-económico, evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto, medidas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos, plan de vigilancia y seguimiento ambiental, conclusiones y planos. La memoria fue realizada el 1 de septiembre de 2016.

Tercero. — La instalación se proyecta en el municipio de Belchite, en el polígono 50, parcela 60. De acuerdo con el plano 01. Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, la parcela afectada por este proyecto está clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico. De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la parcela donde se ubica la planta se sitúa dentro del área crítica del ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

La cantera "Loma Atravesada" n.º 343 para recursos de la sección A) Caliza, en el término municipal de Belchite, en la provincia de Zaragoza, fue solicitada por Belxical, S.L. el 26 de diciembre de 2006, siendo autorizada mediante Resolución de 29 de septiembre de 2009 de la Dirección General de Minas del Gobierno de Aragón, publicada en el Boletín Oficial de Aragón de fecha 16 de octubre de 2009 y n.º 202. Además, mediante Resolución de Alcaldía n.º 125 de fecha 12 de agosto de 2010 se concede Licencia de Actividad Clasificada para la Extracción de Piedra Caliza y sus tratamientos.

En la actualidad, en la misma parcela, se desea ampliar la planta de tratamiento mineral o establecimiento de beneficio minero, para el almacenamiento en silos y la producción de micronizados de 100 micras e inferiores con sus correspondientes silos de almacenaje, para su comercialización.

El proyecto consiste en el estudio de impacto ambiental en los términos que establece la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, para la evaluación ambiental de las actividades e instalaciones propuestas, para el aprovechamiento de carbonato cálcico en la ampliación de la planta de beneficio minero en la Cantera Loma Atravesada n.º 343, a fin de considerar la posible incidencia ecológica y garantizar la adecuada restitución del medio, procediendo a identificar, predecir y prevenir las alteraciones ambientales producidas por la actividad extractiva en todas sus fases de desarrollo, así como planificar las medidas correctoras para minimizar los impactos a corto, medio y largo plazo.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en la misma parcela de la explotación minera “Loma Atravesada” en la ampliación de la Planta de tratamiento mineral o establecimiento de beneficio minero, para el almacenamiento en silos y producción de micronizados de 100 micras e inferiores con sus correspondientes silos de almacenaje, para su comercialización.

Tercero. — El municipio de Belchite cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 11 de noviembre de 1990.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de dicho Plan General de Ordenación Urbana, con sus modificaciones y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su artículo 1 y en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, en Suelo no Urbanizable Genérico, regulado en su artículo 2.4.2.3 de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), pero sí a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEA Aragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

Quinto. — Considerando que el uso previsto es admisible, al encontrarse las instalaciones proyectadas en suelo no urbanizable genérico, en base al artículo 34 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incluiría entre los supuestos que los municipios pueden autorizar, las construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales.

El Capítulo 2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite regula el suelo no urbanizable. El artículo 2.4.2.3. de dichas normas se refiere a las zonas sin protección que son zonas que constituyen el resto del suelo no urbanizable al que hace referencia el artículo 2.4.1. junto a las áreas sujetas a una protección especial. En el citado artículo 2.4.2.3. de las normas, se hace referencia al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo (Ley 19/1975) y en el 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78).

Sexto. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite establecen las siguientes condiciones de la edificación y parámetros urbanísticos:

- Retranqueo para todo tipo de edificaciones:
- En regadío: 6 m mínimo en todos los linderos
- En secano: 10 m en todos los linderos.

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro, para ello aporta la siguiente información, respecto a las distancias de instalación con las fincas colindantes:

— Finca situada a la izquierda de la cantera: 40 m (parcela 59, propiedad de Belxical)

— Finca situada a la derecha de la cantera: 300 m (parcela 62, propiedad de Belxical)

— Camino del Ayuntamiento: 700 m

— Finca de la cantera: 80 m (parcela 61, propiedad del Ayuntamiento de Belchite).

— Ocupación máxima:

- En regadío: 20% de la superficie total.
- En secano: 10% de la superficie total.

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro, para ello aporta la siguiente información: la finca sobre la que se ubicará la instalación es la parcela 60 del polígono 50 de Belchite, con una superficie de 136.736 m² y la superficie de ocupación máxima sería la de esta parcela, y en este proyecto es de 800 m² de superficie de naves, que junto a los 24 m² ya construidos suman 824 m², muy inferior al índice establecido.

— Tipo de edificación:

Las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y adaptándose, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.

En ningún caso se permitirán más de dos plantas edificadas que no se hallen justificadas por las características especiales de la instalación.

El estudio de impacto ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro, para ello aporta la siguiente información. La

superposición de maquinaria, filtros de mangas, elevadores y silos, acredita las características especiales de la instalación, tal y como puede observarse en las secciones de los planos.

Dicho estudio de impacto ambiental del proyecto presentado aporta información suficiente para poder valorar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que establecen las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite y así justificar su emplazamiento en suelo no urbanizable genérico.

Séptimo. — Se considera que el proyecto de “Ampliación Planta de Beneficio minero en cantera. Loma Atravesada n.º 343”, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60 del municipio de Belchite que nos ocupa, es compatible con la ordenación vigente siempre y cuando de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos y condiciones de la edificación establecidos en la misma.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada n.º 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, en el término municipal de Belchite.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

2. Caspe. — Consulta del INAGA respecto al “Proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro”, a instancia de José Joaquín Alonso González. (CPU-2017/29).

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo a la consulta a las Administraciones públicas afectadas en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, en relación a proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en distintas parcelas, del término municipal de Caspe.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 20 de febrero de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en distintas parcelas, en el término municipal de Caspe, a instancia de D. José Joaquín Alonso González.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en Documentación ambiental refundida del proyecto de transformación en regadío y captación de aguas superficiales en el río Ebro, que incluía los antecedentes, objeto, contestación al requerimiento y evaluación de impacto ambiental simplificado, con anejo n.º 1 Estudio agronómico, anejo n.º 2 Análisis y propuesta de buenas prácticas para limitar la contaminación difusa y exportación de sales y anejo n.º 3 informe del Ayuntamiento de Caspe. La memoria fue realizada en febrero de 2017

Tercero. — La instalación se proyecta en el Paraje Chacón, del municipio de Caspe, de acuerdo con el plano 1. Estructura Territorial del Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente con prescripciones, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 9 de junio de 1987), las parcelas afectadas por este proyecto de “Transformación en regadío de finca y captación de aguas superficiales en el río Ebro” están clasificadas en Suelo No Urbanizable y parte en Áreas de atracción turística. De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la parcela donde se ubica la planta se sitúa dentro del área crítica del ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

El proyecto pretende transformar en regadío varias parcelas implantando el cultivo de frutales de hueso (melocotonero y nectarina), utilizando un sistema de riego localizado de alta frecuencia, riego por goteo.

Toda la superficie se encuentra inculta desde hace más de 10 años, debido a que toda la zona se encontraba catalogada como suelo urbanizable.

Sin embargo dentro de la zona que se pretende regar, se distinguen dos tipos de suelo:

— Suelo agrícola, pero actualmente sin cultivar desde hace años (45,01 ha).

— Suelo con vegetación natural (10,62 ha). La vegetación natural es fundamentalmente arbustiva (tomillo y romero).

Descripción de las actuaciones a realizar:

—Previamente a la plantación se eliminan los restos de plantaciones anteriores y otros restos vegetales.

—Los movimientos de tierras serán reducidos y no se precisará realizar nivelaciones, ya que el sistema de riego por goteo permite implantar el regadío en terrenos sin nivelar. El movimiento de tierras más importante será el de la construcción del embalse regulador de 8.000 m³ excavada en tierra. Se procederá a realizar un balance entre la tierra procedente de la excavación y la necesaria para la ejecución del dique, evitando la necesidad de transporte de tierras a vertedero o a su distribución en la finca.

—En las zonas delimitadas como superficie a regar, incluidas las de vegetación natural, se realizará un desfonde, para favorecer el desarrollo de raíces y la entrada del agua de lluvia.

—Posteriormente se procederá a la excavación de zanjas para la instalación de tuberías. La tierra procedente de la excavación se volverá a utilizar para el tapado de las zanjas, por lo que no habrá sobrantes.

—El cultivo previsto es de árboles frutales de hueso (melocotonero y nectarina).

• Se utilizará un sistema de riego localizado de alta frecuencia, riego por goteo.

• El marco de plantación será de 5x5 m y la formación de las plantas será en vaso.

• La plantación se realizará con ahoyadora mecánica, colocándose las plantas en hoyos.

• El mantenimiento del cultivo se limitará a labores fitosanitarias, para el control de malas hierbas y plagas y a las labores de poda.

—Posteriormente a la plantación se extenderá las mangueras portagoteos.

—El suministro eléctrico procederá de la red general.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de marzo de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

Segundo. — El objeto del proyecto consiste en un documento ambiental para la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto de Transformación en regadío de finca agrícola de 75,14 ha, situada en el paraje Playas de Chacón, en el término municipal de Caspe, en la que se pretende transformar en regadío varias parcelas implantando cultivos.

Tercero. — El municipio de Caspe cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación de Urbanismo de Zaragoza el 9 de junio de 1987.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 y del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en Suelo no Urbanizable y parte en Áreas de atracción turística, regulado en el artículo 5.4.2.1 y siguientes de sus normas urbanísticas, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por otra parte, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en fecha 23 de febrero de 2017, acuerda aprobar definitivamente, con reparos, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Caspe condicionando la eficacia de este acuerdo a la presentación de un texto refundido en el que se incluyan el cumplimiento de los reparos y demás prescripciones impuestas en dicho acuerdo y debiéndose adoptar nuevo acuerdo por el Consejo Provincial de Urbanismo mostrando su conformidad.

No obstante, parece relevante señalar que, el ámbito de suelo que afecta a este proyecto, y que se encuentra aprobado definitivamente, con reparos, está clasificado como Suelo No Urbanizable Especial Protección del Suelo Estepario así como una pequeña parte de Suelo No Urbanizable Especial Protección de Sotos y Riberas, y que según las normas urbanísticas de este Plan General, en ambas categorías de suelo se consideran expresamente prohibidas las roturaciones.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), pero sí a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEA Aragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección del Falco Naumannii (Cernícalo Primilla).

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible, al encontrarse las instalaciones proyectadas en suelo no urbanizable, se encuentra incluido en los susceptibles de autorización, en base al Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, el ámbito de Suelo No Urbanizable, está regulado en el Capítulo 4: Suelos sin destino urbano, Sección 2.ª: Suelo no urbanizable en general, que establece las siguientes clases de suelo: a) áreas de atracción turística y ocio, b) rústico general y c) áreas para vertido de sólidos.

La Subsección 1.ª regula las Áreas de atracción turística y actividades de ocio, y establece en su artículo 5.4.2.3. que “Son aquellos suelos situados junto al pantano (300 m. a cada lado de la lámina de agua) ligados a las actividades de ocio y turismo (...). Y el artículo 5.4.2.4. de las normas urbanísticas del Plan define como usos característicos los de ocio y expansión, como usos compatibles; instalaciones deportivas, usos recreativos y culturales y usos residenciales, vivienda unifamiliar y como usos prohibidos los de vertido.

La Subsección 2.ª que regula el Suelo rústico con limitaciones genéricas establece en su artículo 5.4.2.6 que “es aquel que el Plan califica como tal, y que comparte, con las clases antes citadas de suelo no urbanizable, la dedicación a usos agrícolas, ganaderos y extractivos, pero además, es apto para servir de acogida a determinados usos urbanos”. El artículo 5.4.2.7. regula el régimen de los usos y establece como uso característico el agro-ganadero, como usos condicionados: industrias (...), circuitos deportivos (...) y residencias y criaderos de animales (...), como usos compatibles los extractivos, campamentos turísticos, usos culturales, deportivos, locales de reunión y espectáculos al aire libre y usos residencial ligado a actividades agrícolas, y como usos prohibidos: vertidos de tierras y escombros, cualquier actividad, artefacto y construcción relacionadas con la energía nuclear y todos los no expresamente mencionados.

Séptimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, en el artículo 5.4.2.8. de las normas urbanísticas del Plan se regula el régimen de la edificación y se establecen los siguientes parámetros:

—Parcela mínima: 2.500 m².

—Edificabilidad: 0,04 m²/m².

—Altura máxima 2 plantas o 6 metros.

—Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

De acuerdo con la documentación presentada, está proyectada una caseta de bombas consistente en una nave de planta cuadrada de 12,20 x 12,20 m (148,84 m²), con cubierta a un agua y una pendiente del 20%. La altura del alero en la parte más baja será de 4,00 m y de 6,40 en la más alta. En el plano n.º 6 Caseta de bombas, donde figuran las dimensiones de la misma, la cota que representa la altura máxima de cubierta es de 6,59 m.

De manera que el proyecto podría considerarse viable urbanísticamente siempre y cuando se de cumplimiento al parámetro de altura máxima de 6 metros establecida para las edificaciones permitidas en este tipo de suelo.

Octavo. — Se considera que el proyecto de “Transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro”, que se llevará a cabo en el municipio de Caspe, es compatible con la ordenación vigente siempre y cuando de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos y condiciones de la edificación establecidos en la misma.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en varias parcelas, en el término municipal de Caspe.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

V. OTRAS PUBLICACIONES:

1. Se publican las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, algunos de cuyos ámbitos quedaron en suspenso a raíz del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 19 de enero de 2017, se transcribe la totalidad de las normas urbanísticas, debiéndose aplicar únicamente las correspondientes a los ámbitos aprobados, de conformidad con lo dispuesto en el citado acuerdo.

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.º *Objeto, ámbito y antecedentes de las normas del Plan General.*

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Alagón y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Alagón.

3. La revisión y adaptación de las anteriores normas urbanísticas a Plan General se lleva ahora a cabo en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Art. 2.º *Vigencia de las normas del PGOU*

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las normas urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el artículo 73 de la Ley Urbanística de Aragón 3/2009 de 17 de junio (LUA-09); su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en veinte años; sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Ordenanzas y Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo), LUA-09 y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

Art. 3.º *Revisión del PGOU.*

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

- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Alagón y que así lo dispongan o lo hagan necesario.

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

- Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. Tendrá la consideración de revisión del PGOU cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectada, la alteración de sistemas generales o la alteración del sistema de núcleos de población.

b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de

gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

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

4. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Art. 4.º *Modificación del PGOU.*

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.

b) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el artículo 78 de la LUA-09 o de aquella que la sustituya.

Art. 5.º *Referencias normativas.*

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de estas o de aquellas que las sustituyan.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1.ª — DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 6.º *Estructuración del suelo.*

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Art. 7.º *Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.*

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios libres y zonas verdes y el sistema de Equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales.

Art. 8.º *Sistemas generales.*

Satisface las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

Art. 9.º *Dotaciones locales*

Satisface las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Art. 10. *Clasificación del suelo.*

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafadas en los planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV, V y VI de estas Normas:

a) El suelo urbano está constituido por las áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios generales.

b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

Art. 11. *Calificación del suelo.*

1. Mediante la calificación del suelo, las normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de estos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- Red viaria, comunicaciones y transportes.
- Espacios libres, parques y jardines públicos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Equipamientos.
- Residencial.
- Productivos.
- Servicios terciarios.

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

Art. 12. *División del suelo en razón de su ordenación detallada.*

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

a) En el suelo urbano:

a.1) Suelo urbano consolidado (SU-C), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

a.2) Suelo urbano no consolidado (SU-NC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

a.3) Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

b) En el suelo no urbanizable (SNU):

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

b.1) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b.2) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.

c) En el suelo urbanizable (SUZ):

c.1) Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZ-D), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c.2) Suelos urbanizables no delimitados (SUZ-ND) de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.

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

- Casco antiguo
- Ensanche
- Industrial
- Terciario
- Equipamiento
- Espacio libres de uso público
- Servicios urbanos
- Sistema general ferroviario

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

Art. 13. *Competencias.*

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

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma

de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

Art. 14. *Instrumentos de desarrollo del PGOU.*

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

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

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

Art. 15 Figuras de planeamiento

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

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

Art. 16. *Figuras complementarias.*

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

a) Estudios de Detalle, podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que se versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

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

SECCIÓN 3. — DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 17. *Objeto.*

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

Art. 18. *Condiciones previas a toda actuación urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano.

2. La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el PGOU, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3. De acuerdo con el articulado de la LUA-09, las Unidades de Ejecución y los Sectores se delimitarán:

- En suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General.
- En suelo urbanizable no delimitado, las Unidades de Ejecución se delimitarán conforme se produzca su delimitación.

4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA-09: expropiación, cooperación, compensación, gestión indirecta por urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 129 de la LUA-09.

Art. 19. *Reparcelación.*

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias Normas del Plan.

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

3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 149 y ss. de la LUA-09, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 154 de la LUA-09.

SECCIÓN 1.^a — DISPOSICIONES GENERALES

Art. 20. *Clases de proyectos.*

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

- a) De urbanización y de obras ordinarias.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 21. *Condiciones generales de los proyectos técnicos.*

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.

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

4. Las obras que deban someterse a declaración responsable no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

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

Art. 22. *Definición, clases y características generales.*

1. Los proyectos de urbanización son obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala el artículo 144 de la LUA-09.

SECCIÓN 3.^a — PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 23. *Definición y clases de las obras de edificación.*

1. Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros, y que estarán recogidas en la Ordenanza municipal específica.

2. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son obras de edificación e instalaciones de menor entidad las actuaciones que precisen de formulación de declaración responsable y requieran ser documentados técnicamente conforme a la Ordenanza municipal específica:

- a) Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta de altura máxima tres metros y medio (3,5) y superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15).
- b) Renovación de instalaciones en las construcciones
- c) Retejados de cubierta (no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes etc.
- d) La colocación de vallados de altura igual o inferior a dos metros y medio (2,5).
- e) La colocación de andamios.

3. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son de tipo menor las actuaciones que precisen de formulación de comunicación previa:

- a) El enfoscado o revestido de muros
- b) Las pinturas o revocos de fachadas y medianiles
- c) La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- d) La reparación de repisas de balcón
- e) La reparación o sustitución de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- f) La colocación de anuncios, carteles, toldos.

4. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

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

- Obras en los edificios existentes
- Obras de demolición
- Obras de edificación de nueva planta

Art. 24. *Obras en los edificios.*

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

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

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

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

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

e.1) Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.

e.2) Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración, para mejorar las condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad existentes y adaptarlas a las normativas vigentes, podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 25. *Obras de demolición.*

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

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 26. Obras de nueva edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

SECCIÓN 4.º — PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES**Art. 27. Definición.**

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica (artículo 230 de la LUA-09).

3. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos de actividades incluidas en el Anexo VII de la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad (artículo 232 de la LUA-09).

4. La instalación de todo tipo de establecimientos comerciales no estará sujeta a licencia o autorización comercial alguna, no obstante, con el fin del interés general, los establecimientos comerciales que tengan una superficie de exposición y venta de más de 2.500 m² deberán solicitar licencia comercial que sólo se podrá tramitar, y en su caso otorgar, una vez que el Ayuntamiento haya concedido expresamente las licencias de obras y ambiental de actividades clasificadas, o de cualquier otro que le corresponda en virtud de la normativa vigente.

De acuerdo con el Real Decreto-ley, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, para el caso de actividades minoristas y de prestación de determinados servicios, previstos en el anexo de dicho decreto ley, cuya superficie de exposición y venta al público no sea superior a 300 m², no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previas de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras análogas que sujeten previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento comercial. El art. 4 de dicha ley recoge que las licencias previas que no puedan ser exigidas serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas.

5. La primera ocupación de los edificios y la modificación de los usos de los mismos cuando no requiera licencia ambiental de actividad clasificada ni de apertura deberá estar precedida de la declaración responsable del titular.

Art. 28. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, la normativa vigente en materia de espectáculos públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Art. 29. Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.

2. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

3. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

4. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el artículo 73 de estas Normas.

CAPÍTULO IV**INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO****SECCIÓN 1.ª — TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA****Art. 30. Exigencia.**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en los siguientes artículos.

2. Están sujetos a licencia urbanística, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, excavaciones, parcelaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación

b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, con excepción de las sujetas a declaración responsable

c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio o produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones recogidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

e) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares ya sean provisionales o permanentes.

3. Están sujetos a declaración responsable, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación, modificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o paisajes protegidos.

4. Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo que no estén sujetos a licencia urbanística ni declaración responsable estarán sujetos a comunicación previa.

5. Mediante Ordenanza municipal se desarrollará la documentación precisa para la tramitación de cada título jurídico habilitante.

Art. 31. Licencias de parcelación.

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

2. Todo acto de parcelación urbanística está sujeto a previa licencia municipal.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta que no estén aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística asignados a cada clase de suelo.

4. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.

5. En el caso de que la parcelación sea simple y no conste de sucesivas parcelaciones de la finca matriz, se podrá sustituir dicho proyecto por documentación gráfica y escrita en las que consten la parcela actual y las resultantes, debidamente superficies y acotadas, a una escala mínima de 1:1.000, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

7. Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación.

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

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

b) Acreditación de la titularidad.

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

d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Art. 32. *Licencias de obras.*

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refiere el punto 1 del artículo 23, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 30.2.

Art. 33. *Licencias de obras de urbanización.*

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

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

Art. 34. *Licencias de obras de edificación.*

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

a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

b) Proyecto técnico de obras de edificación.

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

d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias establecidas en el artículo 240 de la LUA-09.

e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el artículo 44.

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

g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 35. *Transmisión de licencias de obras.*

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

Art. 36. *Modificaciones de las licencias.*

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

Art. 37. *Caducidad y suspensión de licencias de obras.*

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

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

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse prórroga de seis (6) meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

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

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

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

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

5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Art. 38. *Control de la ejecución de las obras.*

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

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

Art. 39. *Revocación de licencias de obras.*

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

Art. 40. *Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la LUA-09.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro de los plazos establecidos en la LUA-09, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la LUA-09.

Art. 41. Demoliciones.

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Art. 42. Excavaciones y movimientos de tierra.

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Art. 43. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Tal y como se establece en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

2. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos o sustancias que eliminen.

b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

3. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

- Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

- Aquellas actividades que según lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo VII de la citada Ley, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

4. No se someterán a la calificación ambiental regulada en el Título V de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

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

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

Art. 44. Resolución única.

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

2. La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera

denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 45. Ocupación o funcionamiento de edificios e instalaciones.

1. La puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa declaración responsable de su titular, requerirá la comprobación por parte de la Administración de que estos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias de obras y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a declaración responsable de ocupación:

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

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

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la declaración responsable requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate y que estarán recogidos en la Ordenanza municipal específica:

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

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

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

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

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

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

4. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación sin cumplir los requisitos exigidos, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

SECCIÓN 2.ª — INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 46. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

a) Consulta directa del planeamiento (no se considera vinculante).

b) Consultas previas (no se considera vinculante).

c) Informes urbanísticos (se considera vinculante).

d) Cédula urbanística (se considera vinculante).

Art. 47. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 48. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La

consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el artículo 355 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

Art. 49. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Art. 50. Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes.

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

CAPÍTULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1.ª — DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 51. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Art. 52. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUA-09:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones particulares, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4.ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

Art. 53. Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 9 del TRLS y Art.252 de la LUA-09, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

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

Art. 54. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2.ª — CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Art. 55. Contenido del deber de conservación.

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el artículo 220 de las presentes Normas y deberá estar conforme a la alineación señalada en este PGOU.

2. Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Art. 56. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso y estancia de personas.

b) De recreo para la infancia.

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3.ª — INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 57. Orden municipal de ejecución.

De conformidad con el artículo Título V, Capítulo V, Sección 1.ª de la LUA-09, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 52 de estas Normas.

Art. 58. Infracciones.

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y ss. de la LUA-09 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la LUA-09.

Art. 59. Procedimiento.

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo 52.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (artículo 252 de la LUA-09).

Art. 60. Derribo de edificios catalogados.

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

SECCIÓN 4.ª — ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 61. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título V, Capítulo V, Sección 2.ª de la LUA-09. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Art. 62. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Art. 63. Bienes catalogados.

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisasen los mismos.

Art. 64. Obligación de demoler.

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

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

Art. 65. Declaración de ruina

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

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

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

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

Art. 66. Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto de ruina inminente contemplado en el artículo 259 de la LUA-09, que el Alcalde disponga todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración legal de ruina.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 67. Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación.

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califican como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

2. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación:

- Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, por afectar alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUA-09.

- Los que se encuentren situados en suelos no urbanizables (parcelaciones de la Olla de Pinseque y Camino de Miraflores), suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que sobrepasen la ocupación y edificabilidad máximas, que no cumplen con la parcela mínima, sobrepasen ella altura de plantas, del edificio el número de plantas, etc.

Art. 68. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo anterior, los edificios erigidos con autorización municipal y edificados de acuerdo a las condiciones de la misma antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes obras:

- De consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por el plan;

- De mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene,
- De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

Art. 69. Edificios existentes no disconformes con el Plan General.

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el artículo 24 y el artículo 26 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el suelo no urbanizable

Art. 70. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 27.4 de la LUA-09.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 71. Finalidad.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 y ss. de la LUA-09 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en este los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

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

a) Disposiciones legales de carácter general.

b) Compatibilidad de usos entre sí.

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

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

Art. 72. Definición.

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

Art. 73. Aplicación.

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

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

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

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

Art. 74. Calificación de actividades.

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

SECCIÓN 2.^a — COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 75. Definición.

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

Art. 76. *Uso global.*

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Equipamiento.

Art. 77 *Uso pormenorizado*

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Art. 78. *Uso mayoritario.*

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Art. 79. *Uso característico.*

El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

Art. 80. *Uso compatibles.*

Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Art. 81. *Usos prohibidos.*

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los diferentes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

Art. 82. *Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU.*

El materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana. Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Art. 83. *Usos tolerados.*

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

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

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

b) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

c) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.

- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Art. 84. *Usos fuera de ordenación.*

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la LUA-09.

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

Art. 85. *Definición.*

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

Art. 86. *Situaciones de los usos.*

- Situación 1.^a) Local en edificio con viviendas, con acceso común con estas.
- Situación 2.^a) Local en edificio con viviendas, con acceso independiente de estas.

- Situación 3.^a) Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.

- Situación 4.^a) Edificio de uso no residencial medianero.

- Situación 5.^a) Edificio de uso no residencial exento.

Art. 87. *Limitaciones generales.*

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

1. Locales en sótano: Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

2. Los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, se consideran siempre usos compatibles salvo que exista norma legal alguna que lo impida.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1.^a DETERMINACIONES GENERALES

Art. 88. *Definición.*

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

Art. 89. *Clasificación de los usos por su finalidad.*

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

a) Residencial

a.1) Unifamiliar a.2) Colectiva a.3) Turístico

a.4) Vivienda protegida

b) Uso terciario

b.1) Comercial b.2) Hotelero

b.3) Residencia comunitaria b.4) Oficinas

- Servicios de la Administración

- Oficinas

- Despachos profesionales de tipo doméstico b.5) Recreativo

c) Usos productivos c.1) Uso agrario

- Taller agropecuario

- Almacén agropecuario

- Explotaciones ganaderas c.2) Uso industrial

- 1.^a: Talleres artesanos

- 2.^a: Industria compatible

- 3.^a: Taller de automoción

- 4.^a: Industria incompatible

- 5.^a: Industria peligrosa. c.3) Almacenaje

c.4) Logístico

d) Uso dotacional

d.1) Infraestructuras

- Viario

- Ferroviario d.2) Servicios urbanos

d.3) Espacios libres y zonas verdes

- Parques, plazas y jardines

- Paseos peatonales

- Áreas de juego

e) Equipamientos e.1) Docente e.2) Social e.3) Deportivo

e.4) Equipamiento polivalente

Art. 90. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Art. 91. *Locales en sótano.*

1. Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

SECCIÓN 2.^a — USO RESIDENCIALArt. 92. *Definición y clases.*

1. Es aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

a.1) Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.

a.2) Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.

a.3) Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.

b) Colectiva: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.

c) Turístico: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.

d) Vivienda protegida: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.

*Condiciones particulares del uso residencial*Art. 93. *Vivienda exterior.*

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 2,60 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese, y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,60 m.; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo a viario o espacios verdes de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.

- Un patio de parcela abierto, acorde con las condiciones indicadas en el artículo 191 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse, un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Art. 94. *Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.*

1. Toda vivienda contará como mínimo con cocina, estancia principal, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia principal-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

Estancia	Superficie (m ²)	Lado del cuadrado inscrito libre de obstáculos (m)	Longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia principal en vivienda de 1 dormitorio (1) (2)	16	3,30	2,70
c) Cocina (3) (4)	6	1,80	1,80
e) Dormitorio doble	12	2,60	2,60
f) Dormitorio sencillo	8	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo: principal o único	4		1,50
secundario	1,50		1,20

(1) Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en dos metros cuadrados (2 m²).

(2) En caso en que alguno de los lados del solar contiguos a la alineación forme un ángulo superior a 15° con la perpendicular a ella, y su frente de fachada sea menor de 15 metros, si la estancia principal adosada a la medianera no perpendicular a la fachada, bastará con la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro, tangente a la cara interior del paramento de fachada, y ancho entre paramentos de al menos 2,50 m.

(3) Por cada estancia adicional, se incrementará la superficie en un metro cuadrado (1 m²).

(4) En caso de que la cocina se sitúe integrada en la estancia principal, la superficie vertical abierta de relación entre ambas será de al menos tres metros cuadrados y medio (3,5 m²), y tendrá al menos una anchura de un metro ochenta (1,80) metros lineales. La superficie mínima será de cuatro (4) metros cuadrados en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En todas las estancias, salvo baño y aseos, se deberá poder inscribir en la planta la forma del cuadrado base descrita anteriormente, de manera que al menos tenga un punto de contacto con el plano definido por la cara interior del cerramiento de fachada a través del cual ventile e ilumine.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se consideraran paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima anterior.

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.

- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m², dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño o aseo se podrá realizar exclusivamente desde el dormitorio o desde un pasillo independiente de la estancia principal y la cocina.

5. En dormitorios se computarán espacios con anchos menores a los exigidos cuando sirvan de acceso directo a espacios de almacenamiento, baños o aseos, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de la pieza.

6. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;

- El volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de

multiplicar por una altura virtual de 2'60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

7. No se admitirán estancias con una superficie superior o igual a seis (6) metros cuadrados sin iluminación o ventilación natural

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

Art. 95. *Altura de techos.*

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabado será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) cms. hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá ser inferior a los doscientos veinticinco (225) centímetros.

Art. 96. *Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación.*

En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones descritas en el artículo 94, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas. Igualmente se podrán mantener las alturas existentes, salvo que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar a uso de vivienda locales que no tuviesen dicho uso.

SECCIÓN 3.^a — USO TERCIARIO

Art. 97. *Definición y clases.*

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

c) Residencia comunitaria: incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de grupos sociales definidos, que no configuran núcleo familiar, y con existencia de servicios comunes e imposibilidad de división horizontal del inmueble.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la calificación correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

d) Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

d.1) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

d.2) Oficinas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

d.3) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

e) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

Art. 98. *Aseos para uso del personal de la actividad.*

1. Se consideran locales que precisan aseo para uso exclusivo del personal de la actividad los destinados a oficinas, talleres, locutorios, etc., así como aquéllos comercios en los que se prestan servicios o actividades que no requieran de la permanencia de los clientes o usuarios que los reciben, con una superficie de hasta doscientos (200) metros cuadrados y personal empleado de hasta cinco (5) personas.

2. Los locales que precisen aseo para uso del personal de la actividad dispondrán de un inodoro y un lavabo.

3. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, excepto en los locales en los que se manipulen o almacenen alimento, los cuales únicamente podrán contar con vestíbulo previo. Se entiende como espacio de aislamiento pasillos, almacenes, zonas de taller o trastienda del local.

4. El lavabo podrá alojarse en el vestíbulo previo o en el recinto del inodoro. Deberán disponer de ventilación natural o forzada, pavimento y alicatado hasta una altura de 1,50 metros y condena interior de la puerta.

5. El recinto del inodoro tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 0,90 metros; el vestíbulo previo con lavabo tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros y el recinto que albergue inodoro y lavabo tendrá una superficie mínima a de 1,80 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros.

Condiciones particulares de uso pormenorizado comercial

Art. 99. *Dimensiones.*

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de exposición y venta sea superior a 2500 m², se regirá por lo dispuesto en el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento comercial de Aragón.

Art. 100. *Locales en planta inferior a planta baja.*

1. Los locales comerciales que se establezcan en sótano deberán estar comunicados con la planta baja con elemento de comunicación vertical.

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

Art. 101. *Accesibilidad y circulación.*

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados construidos.

4. Los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre doscientos (200) y seiscientos (600) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie igual o mayor de seiscientos (600) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Art. 102. *Aseos.*

1. Los locales destinados al comercio, no incluidos en el ámbito del artículo 98 de las presentes normas dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de los hombres cuando la superficie sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro (o urinario en el aseo de hombres en una proporción máxima de dos urinarios por cada inodoro) y un lavabo, para cada uno de los sexos. En locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, se admitirá un sólo aseo para ambos sexos.

Además, en función de su ocupación, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: cuando a ocupación sea menor de cincuenta (50) personas, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos; entre cincuenta (50) y cien (100) personas, se aumentará un urinario en el aseo de hombres; a partir de cien (100) personas o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de hombres.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Cuando exista un único inodoro para cada sexo, el vestíbulo previo podrá ser compartido para ambos sexos, y deberá tener una superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

*Condiciones particulares de uso pormenorizado hotelero***Art. 103. Normativa de aplicación.**

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1990, de 11 de diciembre).

Art. 104. Condiciones de accesibilidad.

1. Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) metros cuadrados deberán tener acceso por calle de al menos doce (12) metros de ancho salvo en el casco antiguo.

2. En la zonificación de Casco Antiguo los hoteles de hasta quinientos (500) metros cuadrados construidos se podrán situar si las normas zonales lo permiten con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso.

Si la superficie construida excede de los quinientos (500) metros cuadrados construidos el ancho mínimo de la calle queda fijado en siete (7) metros.

*Condiciones particulares de uso pormenorizado residencia comunitaria***Art. 105. Normativa de aplicación.**

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a residencia comunitaria se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor.

Art. 106. Condiciones de accesibilidad.

1. Las condiciones de accesibilidad serán las mismas que para el uso hotelero.

*Condiciones particulares de uso pormenorizado de las oficinas***Art. 107. Dimensiones.**

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

Art. 108. Accesibilidad y circulación.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

2. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Art. 109. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Art. 110. Aseos.

1. Los locales de oficina, no incluidos en el ámbito del artículo 98 de las presentes normas, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Art. 111. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

*Condiciones particulares de uso pormenorizado de usos recreativos***Art. 112. Aplicación.**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

Art. 113. Aseos.

En lo relativo a aseos, será de aplicación el artículo 102, excepto para locales de hostelería con superficie inferior a 50 m², que requerirán de un aseo para cada sexo.

SECCIÓN 4.^a — USOS PRODUCTIVOS**Art. 114. Definición y clases.**

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

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

a.1) Taller agropecuario: comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.

a.2) Almacén agropecuario: construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.

a.3) Explotaciones ganaderas: son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones domésticas por la normativa sectorial.

b) Uso industrial

b.1) Categoría 1.^a: Talleres artesanos.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b.2) Categoría 2.^a: Industria compatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

b.3) Categoría 3.^a: Taller de Automoción.

Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

b.4) Categoría 4.^a: Industria incompatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

b.5) Categoría 5.^a: Industria peligrosa.

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6.^a en el artículo 86: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

c) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

d) Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Art. 115. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las edificaciones que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

También serán de aplicación en el caso de no alterar la construcción, cuando se produzca un cambio de actividad.

SECCIÓN 5.^a — USO DOTACIONAL.**Art. 116. Definición y clases.**

Es aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos y infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

a.1) Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

a.2) Ferroviario: Aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.

b) Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

c.1) Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinados o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

c.2) Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

c.3) Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

SECCIÓN 6.ª — EQUIPAMIENTOS

Art. 117. *Definición y clases.*

Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

a) Docente: Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas. Se incluyen a modo de ejemplo centros de formación infantil, centros de educación especial, de adultos, conservatorios, escuelas de artes y oficios, etc.

b) Social: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso de equipamiento los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes. A modo de ejemplo, se incluyen los usos de hospitales, clínicas, centros de salud, consultorios, albergues de beneficencia, centros de prestación de asistencia geriátrica, salas de exposición, museos, casas de cultura, bibliotecas, iglesias, conventos, tanatorios, clínicas de tanatopraxia, cementerios, etc.

c) Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos. A título de ejemplo, se incluyen instalaciones deportivas cubiertas o al aire libre, gimnasios, frontones, piscinas, etc.

d) Polivalente: Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

2. Las actividades descritas en esta sección 6.ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

Art. 118. *Compatibilidad de usos.*

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines de los equipamientos previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 119. *Modificaciones dotacionales.*

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sujeción a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DIMENSIÓN Y FORMA

SECCIÓN 1.ª — DETERMINACIONES GENERALES

Art. 120. *Definición.*

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

Art. 121. *Capacidad de edificar.*

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Art. 122. *Clases de condiciones.*

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

- Condiciones de parcela
- Condiciones de posición en la parcela
- Condiciones de ocupación de la parcela
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- Condiciones de volumen
- Condiciones de calidad e higiene
- Condiciones de dotaciones y servicios
- Condiciones de seguridad
- Condiciones ambientales
- Condiciones de adecuación formal

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

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

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

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

6. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

SECCIÓN 2.ª — CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 123. *Definición.*

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

Art. 124. *Relación entre edificación y parcela.*

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

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

Art. 125. *Segregación y agregación de parcelas.*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

a) Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del artículo 124.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 131, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 126. *Linderos.*

1. Linderos o Lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

2. Lindero Frontal o Frente de Parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

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

Art. 127. *Superficie de la parcela.*

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 128. *Superficie bruta.*

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Art. 129. *Superficie neta.*

Superficie de la parcela resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

Art. 130. *Parcela edificable.*

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Art. 131. *Condiciones para la edificación.*

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

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

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

b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo b.1.

b.3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.

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

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 125 aptdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

Art. 132. *Solar.*

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones señaladas en el artículo 131 y los requisitos legalmente establecidos. Podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3.ª — CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 133. *Definición.*

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

Art. 134. *Elementos de referencia.*

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

a) Linderos. Definidos en el artículo 126

b) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

c) Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.

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

2. Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles.

Art. 135. *Referencias altimétricas del terreno.*

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

a) Rasante: es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

b) Cota de referencia u origen: es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

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

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

Art. 136. *Referencias de la edificación.*

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

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

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

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

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

Art. 137. *Posición de la edificación respecto a la alineación oficial.*

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Interior a la alineación oficial. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Art. 138. *Retranqueo.*

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Art. 139. *Fondo edificable.*

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

Art. 140. *Separación entre edificaciones.*

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Art. 141. *Área de movimiento de la edificación.*

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

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

Art. 142. *Definición.*

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Art. 143. *Ocupación o superficie ocupada.*

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 144. *Superficie ocupable.*

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

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Art. 145. Ocupación de parcela.

1. Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyectan sobre la superficie neta de la misma.

2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

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

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Art. 146. Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 5.^a — CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**Art. 147. Definición.**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 148. Superficie construida o edificada por planta.

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

2. Superficie construida de una planta o un edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, siempre y cuando sean de uso público y abiertas a la vía pública, tengan un ancho mínimo de 3 m., exceptuando las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, siempre y cuando dicha superficie sea inferior al 30% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

4. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,00 metros.

Art. 149. Superficie construida total.

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Art. 150. Superficie útil.

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

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

Art. 151. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 152. Edificabilidad.

Indica la superficie construable máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Art. 153. Coeficiente de edificabilidad.

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Índice de edificabilidad bruta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

b) Índice de Edificabilidad Neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, se atenderá lo que dispone al respecto el artículo 134.

5. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifestaciones carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

Art. 154. Aprovechamiento objetivo.

Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

Art. 155. Aprovechamiento subjetivo.

Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

Art. 156. Aprovechamiento medio.

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Art. 157. Aprovechamiento preexistente.

Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

SECCIÓN 6.^a — CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES**Art. 158. Definición.**

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

3. Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 153.

Art. 159. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art. 160. Volumen de la edificación.

Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

Art. 161. Alturas medidas en el edificio.

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Art. 162. Rasante.

Es la cota que determina la elevación de una alineación oficial en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

Art. 163. Cota de origen y referencia.

1. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea esta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

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

3. La altura *h* medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual o menor a la altura máxima permitida.

Art. 164. Altura en unidades métricas.

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

a) **Altura de cornisa o del edificio:** Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

b) **Altura de coronación:** Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



Art. 165. Altura de número de plantas.

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

Art. 166. Criterios para la medición de alturas.

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

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

b) En las parcelas de esquina en las que se produzca el encuentro de diferentes alturas reguladoras señaladas en los planos de ordenación, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud máxima de 10 m. medidos desde la esquina o, en edificios achañados, tomando esta distancia desde el final del chaffán. De dar a tres calles y ser la anchura del solar inferior a 20 m., esta distancia se reducirá a la mitad de la fachada de la calle intermedia.

c) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura de coronación correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.

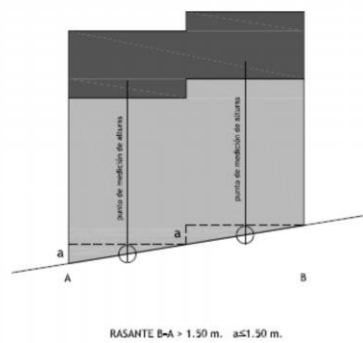
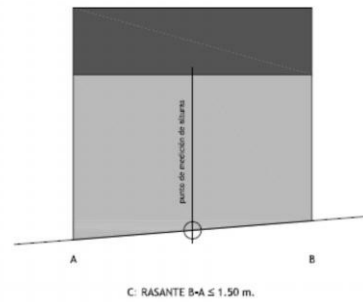


En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de cornisa, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.



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

e) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.



Art. 167. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Art. 168. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Los faldones de cubierta, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%), que se trazarán de la forma siguiente (salvo que en las normas particulares se indique otra cosa):

- Cuando exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.

- Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

- Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en estas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el artículo 94 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de 3'50 metros sobre la altura de cornisa.

c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

d) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.

e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

3. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

Art. 169. *Tamaño del edificio.*

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

Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbre o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.

b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbre, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.

c) Superficie construida por planta, definida según el artículo 148 de estas Normas.

Art. 170. *Altura de planta o de piso.*

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Art. 171. *Altura libre de planta.*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

En el caso de edificaciones resultas con cerchas o similares, se entenderá hasta la cara inferior de dichos elementos estructurales.

Art. 172. *Cota de planta de piso.*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el artículo 163 y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 173. *Planta.*

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

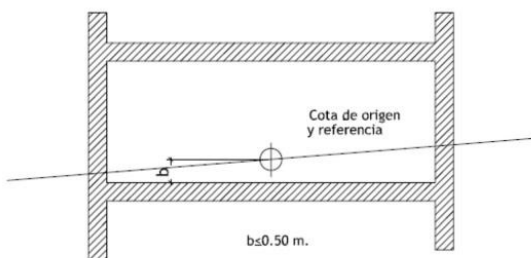
La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y cincuenta (50) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 4,20 metros.

PLANTA BAJA 1)



PLANTA BAJA 2)

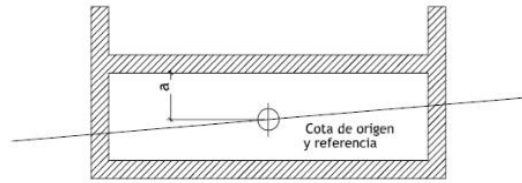


b) Alta o Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

c) Bajo cubierta. Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Quedan prohibidos los frontones de cubierta utilizable que sobresalgan de estos planos inclinados.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Además se deberá verificar en el caso de viviendas el cumplimiento del artículo 94.

d) Semisótano. Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta la cota de origen y referencia es superior a cincuenta (50) centímetros e inferior a noventa (90) centímetros.



0.5cas0.90 m.

e) Sótano. Es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja que no cumple las condiciones de semisótano.

La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2).

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

Art. 174. *Cuerpos volados.*

Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados. Se clasifican en:

a) Se entiende por balcón el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando esté cerrado como máximo por dos de sus lados computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación oficial exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	Vuelo Máximo
c < 8 m (sólo balcones)	0,35 (sólo balcones) 8 m ≤ c ≤ 12 m
c > 12 m	0,50 0,80 m

Además dicho vuelo nunca podrá sobresalir de la acera sobre la que vuela.

3. En patios de manzana no se permitirán vuelos que superen el fondo máximo permitido según las condiciones particulares de las distintas calificaciones en suelo urbano.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

6. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulvar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.

c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.

d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 166 de estas normas.

8. No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

9. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión cuando sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

10. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

Art. 175. Elementos salientes.

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

1. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 3,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm., y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el artículo 213.

2. Cornisas y aleros: las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias; es decir, la línea de arranque de cubierta deberá estar situada en la cara superior de forjado de la última planta. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,50 metros sin perjuicio de lo indicado en cada zona. En la zonificación de Casco Antiguo los aleros podrán alcanzar la dimensión máxima de 0,80 metros.

CAPÍTULO II

HIGIENE Y CALIDAD

SECCIÓN 1.^a — DETERMINACIONES GENERALES

Art. 176. Definición.

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

Art. 177. Aplicación.

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

Art. 178. Situación geográfica.

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Alagón le corresponden las siguientes zonas:

Zona Climática (DB-HE)	D3
Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5)	III
Eólica (DB-HS1)	B
Pluviométrica (DEB-HS1)	IV
Zona Térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad Pluviométrica (DB-HS5)	65
Densidad de Impacto de rayos (DB-SUB)	3,00

SECCIÓN 2.^a — CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 179. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Art. 180. Local exterior.

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.

2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Art. 181. Pieza habitable.

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

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según artículo 180, o contar con aberturas a patio según artículo 185, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 182. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Art. 183. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 m².

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Art. 184. Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales.

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m². La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendaderos o terrazas comunes cubiertas.

2. En edificios de vivienda colectiva cuya altura de evacuación no sea superior a siete metros y medio (7'5) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

a) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

b) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 metros. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

SECCIÓN 3.^a — CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 185. Patios.

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela. Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un patio mancomunado.

b) Patio de manzana. Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, y está delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da las calles que delimitan la manzana. Tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que están situados en el perímetro de la parcela y cuentan con un frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana, y será cerrado si está situado en el interior de la edificación.

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

5. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Art. 186. *Anchura de patios.*

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

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

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

Art. 187. *Medición de la altura de los patios.*

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

Art. 188. *Dimensión de los patios de parcela cerrados.*

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

a) Si solo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veintavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ($H/3$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/12$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Se deberá cumplir en todo caso con lo indicado del Código Técnico de la Edificación.

Art. 189. *Cota de pavimentación.*

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 190. *Patios mancomunados.*

“Patio mancomunado” es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el cumplimiento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

Art. 191. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos.*

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ($1/4$) de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.

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

c) El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de cuatro (4) metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4 metros,

para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

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

CAPÍTULO III

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 192. *Definición y condiciones generales.*

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

2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Art. 193. *Aplicación.*

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

SECCIÓN 1.ª — DOTACIONES DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Art. 194. *Ordenanzas y normas concernientes a la edificación.*

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

SECCIÓN 2.ª — DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

Art. 195. *Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas de estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Art. 196. *Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento.*

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de esta y de los mínimos expresados en estas normas.

Art. 197. *Reducción de la dotación derivada de las características del edificio.*

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o

b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

b.1) en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;

b.2) en edificios de uso residencial sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y

b.3) en edificios de uso residencial en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Art. 198. *Dimensiones de las plazas.*

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,40 metros en toda la longitud de la plaza, permitiendo estrechamientos puntuales de hasta 2,20 metros de anchura en una longitud no superior a 40 cm. La longitud mínima de la plaza será de 4,75 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos setenta y cinco (275) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 199. *Situación de los estacionamientos y garajes.*

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos.

Art. 200. *Accesos a los estacionamientos y garajes.*

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

—Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

—De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.

—De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

—Acceso simple 3,50 metros.

—Acceso doble: 5,50 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

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

4. La salida del estacionamiento se realizará siempre de frente.

5. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada. La salida del estacionamiento se hará obligatoriamente de frente, aunque no se pueda maniobrar en el interior del garaje.

6. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

7. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

8. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

9. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Art. 201. *Pasillos de circulación.*

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Art. 202. *Rampas y gálibos.*

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16%) por ciento y las rampas en curva del doce (12%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura interior será igual o superior a tres metros y medio (3,5) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

Art. 203. *Dotaciones exigibles según el uso.*

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquella:

Superficie útil	Plazas por vivienda
Sup. ≤ 75 m ²	1,00
De 75 < Sup. ≤ 100 m ²	1,25
100 < Sup. ≤ 135 m ²	1,50
135 m ² < Sup.	2,00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza

de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

b) Hostelería:

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.

Los establecimientos de superficie comprendida entre cien (100) y cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

c) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

— Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.

— Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

— Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

d) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

e) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

f) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

g) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.

h) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere

2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

i) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

CAPÍTULO IV

SEGURIDAD

Art. 204. *Definición.*

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 205. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 206. *Acceso a las edificaciones.*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

Art. 207. *Portal.*

1. Acceso: los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre no será inferior a noventa (90) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos veinte (220) centímetros. En el caso de viviendas unifamiliares, la anchura libre podrá reducirse a 80 cm.

En el exterior, en contacto con la puerta de acceso y sin contar con espacio en la vía pública, deberá poder inscribirse un rectángulo mínimo de 1,20 metros x 2,40 metros libre de obstáculos y sin escalones que lo dividan. La altura de este espacio será, como mínimo, de 2,60 m. Se exceptúan del cumplimiento de este espacio exterior los edificios situados en la zonificación de Casco Antiguo, los que tengan su acceso desde calles de anchura inferior a diez (10) metros y las viviendas unifamiliares.

El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior, de ancho y altura mínimos 2,40 m, en el que podrá integrarse la puerta de acceso.

2. *Ámbito interior:* la planta del portal debe admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto con la puerta de acceso. La anchura mínima de los paramentos de comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras será de 1,5 m.

Art. 208. *Circulación interior.*

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

CAPÍTULO V

ESTÉTICAS

Art. 209. *Contenido.*

1. Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de esta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la

arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

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

Art. 210. *Consideraciones generales.*

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

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

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

4. Los planes especiales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Art. 211. *Volúmenes.*

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

2. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Art. 212. *Diseño de fachadas.*

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

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejías, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. Se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Art. 213. *Tratamiento de plantas bajas.*

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm. de altura.

2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros de la rasante de la acera.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Art. 214. *Chimeneas y antenas.*

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Art. 215. *Huecos en cubierta.*

1. Podrán abrirse ventanas y huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta.

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

a) Su forma será de proporción rectangular.

b) La superficie de hueco no superará el 20% de la superficie del faldón.

3. Se podrán abrir huecos en cubierta, con separación entre ellos igual o superior a la mitad de la longitud del hueco, y de manera que la suma de sus longitudes por fachada no supere el 40% de la longitud total del faldón de cubierta en el que se sitúan.

4. Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

Art. 216. *Medianerías.*

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre de uso público, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

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

Art. 217. *Conducciones expuestas a la vista.*

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro.

Art. 218. *Tendidos aéreos.*

1. La instalación de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución, se regirá por lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Las empresas distribuidoras de electricidad, telefonía u otras señales, así como los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de transporte. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

3. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores o distribuidores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados o de cualquier otra señal, salvo que afecten a los supuestos siguientes, en cuyo caso quedarán prohibidos los despliegues aéreos y por fachadas de cables:

— Actuaciones dentro del Conjunto histórico de Alagón, delimitado provisionalmente mediante Resolución de 7 de mayo de 2001, de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón (BOA de 21 de mayo de 2001), o bien del que resulte de su delimitación definitiva;

— Actuaciones sobre bienes inmuebles declarados como Bienes del Patrimonio cultural aragonés;

— Actuaciones sobre los bienes inmuebles incluidos con cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de este PGOU, o por cualquier otra normativa de carácter estatal o autonómico relativa a patrimonio histórico artístico. Todo ello al conservar dicho perímetro y dichos edificios gran parte de la trama urbana histórica perteneciente al recinto de la primitiva villa medieval, así como los restos del asentamiento ibérico de Alaun, y gran parte del caserío tradicional en el que

aún son visibles las características de las construcciones de carácter popular en la cuenca media del río Ebro.

— Actuaciones que puedan afectar a la seguridad pública.

4. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

5. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Art. 219 Estructuras añadidas a las edificaciones

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Art. 220. Cerramientos y vallados.

1. Tanto los solares como otros terrenos que el Ayuntamiento considere oportuno, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 221. Acondicionamiento de patios.

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 222. Protección del arbolado.

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

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

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 223. Definición.

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

Art. 224. Aplicación.

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

Art. 225. Compatibilidad de actividades.

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

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

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

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

Art. 226. Lugares de observación de las condiciones.

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

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

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

Art. 227. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

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

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

Art. 228. Ruidos

1. La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza de Convivencia Ciudadana de la Villa de Alagón.

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

3. Se establecen los tres períodos temporales de evaluación diarios siguientes: Período día (d): al período día le corresponden 12 horas;

Período tarde (e): al período tarde le corresponden 4 horas; Período noche (n): al período noche le corresponden 8 horas.

4. Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos temporales de evaluación son: período día de 7.00 a 19.00; período tarde del 9.00 a 23.00 y período noche de 23.00 a 7.00, hora local.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Sala de lectura	35	35	35

Art. 229. Vibraciones.

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 226. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 230. Deslumbramientos.

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

Art. 231. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

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

3. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de extracción de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm. sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 232. Contaminación de las aguas.

1. Para el presente artículo es de aplicación el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

• Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	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 (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca del Ebro establezca para los mismos.

10. 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 tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

11. 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 otras 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.

12. 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 URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

VÍAS PÚBLICAS

Art. 233. *Definición.*

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

Art. 234. *Viales de titularidad privada.*

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Art. 235. *Trazado en planta del viario.*

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

4. Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Art. 236. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales.

Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento ochenta (180) centímetros.

1. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

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

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

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

Art. 237. Pavimentación de las vías públicas.

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

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

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

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.

c) Rigolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1.

	Explanada	Sub-base	Firme
Espacios para peatones (aceras, plazas,...)			4 cm 15 cm
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	20 cm Pavimento a definir HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm 5 cm 20 cm
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm 7 cm 20 cm

Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos:

— Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado,...

— O para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico, etc.).

que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

Art. 238. Condiciones generales de las obras de urbanización.

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

CRITERIOS DE DISEÑO:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,10 m. de diámetro, siendo las tapas metálicas de un diámetro mínimo de 0,60 m. Cada paso de registro de llaves de paso tendrá un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 40 mm. de diámetro. Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle una arqueta mínima de 30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso individual del edificio.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas del Ebro. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el título III capítulo VI de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

La pendiente mínima de las tuberías generales será de 5 por 1.000, salvo excepciones justificadas.

El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 m. de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia entre dos pozos será de 40 m., salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.

Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose al menos uno cada 30 m. de distancia.

En los nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, es decir, todos los vertidos deberán conectarse con la red de saneamiento para su posterior desagüe a la depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante o equivalente.

Será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales; en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. También será válida la tecnología LED y cualquier otra que suponga una mayor eficiencia energética. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		≥0,4
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vía normal	≥0,5
	Vía principal	≥0,7

5. Viario. Sus características se ajustarán a lo previsto en el presente Capítulo.

6. Zonas verdes. Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

- a) Preservar el arbolado existente.
- b) Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
- c) Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

Se describen sus características en el Capítulo siguiente.

7. Red de riego. La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

Tramo de conexión	Red	Accesorios
Red primaria	PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6 Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

a) Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.

b) Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.

c) Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.

c.1) Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

c.2) Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-

electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

8. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

9. Otras instalaciones. Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

CAPÍTULO II

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Art. 239. *Definición y clases.*

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

A) Zonas verdes. Los espacios que se destinan a:

a) Parque suburbano. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

b) Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) Otros espacios libres. Cuando se destinan a:

d) Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

e) Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 240. *Parque suburbano.*

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, pre-existentes.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Art. 241. *Parques urbanos.*

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Art. 242. *Parques deportivos.*

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Art. 243. *Jardines.*

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art. 244. *Áreas ajardinadas*

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

CAPÍTULO III

SERVICIOS URBANOS

Art. 245. *Desarrollo de los servicios.*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Art. 246. *Ejecución de los servicios.*

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.ª — DETERMINACIONES GENERALES

Art. 247. *Definición y delimitación.*

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-09, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

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

b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas para la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Art. 248. *Contenido y categorías.*

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.

4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, y por otro lado, Sectores que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título.

6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Casco antiguo (R1)
- Ensanche (R2)
- Industrial (I1)
- Terciario (T)
- Equipamiento
- Espacio libres de uso público
- Servicios urbanos
- Sistema general ferroviario

Art. 249. *Régimen urbanístico de la propiedad.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 250. *Deberes legales de los propietarios.*

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 251. *Facultades urbanísticas de la propiedad.*

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artículo 27 de la LUA-09, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en el punto 4 de dicho artículo.

Art. 252. *Límite de suelo urbano.*

La nueva edificación que se ubique en parcelas situadas en el límite del suelo urbano con los suelos urbanizables o no urbanizables deberá reentrar todas sus plantas un mínimo de 3 m. respecto a dicho límite.

Art. 253. *Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano.*

En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

CAPÍTULO II

ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (R1)

Art. 254. *Ámbito y características.*

1. El casco antiguo está constituido por el núcleo histórico de Alagón y las primeras expansiones urbanas. Incluye las principales iglesias y monumentos

del municipio, como la Iglesia de la Virgen del Castillo, la Iglesia de San Pedro Apóstol e Iglesia de San Antonio. El perímetro que delimita dicha zona está compuesto por las calles Postigo Real, Carrera de Caballos, Cervantes, Goya, Cofradías, Demetrio Galán, Eras de San Juan y Francisco Vililla.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en cada manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 255. *Aplicación.*

Las condiciones particulares de la zona de Casco Antiguo son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24, salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 256. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el artículo 24 al artículo 26 de estas Normas.

Art. 257. *Limitaciones de posición.*

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación oficial exterior de parcela frañada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos o preexistencias tales como jardines, corrales, etc., en cuyo caso deberá tramitarse previamente un estudio de detalle.

2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.

b) Se admiten los patios de parcela. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

Art. 258. *Fondo máximo edificable.*

El fondo edificable máximo en plantas por encima de la baja será de quince (15) metros, medidos en paralelo a la alineación de vial o de fachada.

Art. 259. *Fondo mínimo.*

Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m., que podrá ser siempre edificado, aun cuando se sobrepasen la edificabilidad y ocupación máximas permitidas en la parcela, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.

b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 8 metros.

c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido en los planos de ordenación, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.

d) Cuando la parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolviendo a que hace referencia el artículo 167, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá considerar el revolviendo genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.

e) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.

f) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

2. La superficie edificable fruto de la aplicación de esta norma podrá redistribuirse entre el número de plantas autorizado, aunque se sobrepasen los 8 m. de fondo iniciales.

3. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

4. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

5. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de la zonificación, tendrá la consideración de habilitación singular para que un edificio pueda realizar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas para permitir su mejor adecuación funcional aun superando los límites de aprovechamiento asignados por el plan al suelo, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona en la que se encuentra. En consecuencia, procederá aplicar lo indicado en el siguiente apartado:

6. En un trámite previo al de la licencia el propietario podrá obtener la habilitación necesaria para la realización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en las normas específicas y abonando al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente al exceso, aplicándole a este el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o, en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valor catastral, todo ello de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas; en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Dichos ingresos serán destinados a los fines previstos en la Ley de Urbanismo de Aragón.

7. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

8. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

a) Datos identificativos del propietario del solar.

b) Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de este.

c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.

d) Plano del solar, acotado y superficializado.

e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.

f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Art. 260. *Condiciones de parcela.*

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.

2. Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.

3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a quinientos cincuenta (550) centímetros.

c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

4. Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al Plan, siempre que se cumplan las condiciones de posición que se establecen en las Normas y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.

5. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie final supere el 30% de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle.

Art. 261. *Ocupación.*

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de parcela siguientes:

— Plantas bajo rasante y baja: cien por cien (100%).

— En el resto de plantas, el resultante del fondo máximo y de las restantes limitaciones de posición.

Art. 262. *Edificabilidad.*

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2 m² / m²).

2. El cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones se atenderá a lo que dispone al respecto el artículo 134.

Art. 263. Altura de plantas.

1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos setenta (70) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, excepto en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares, en el que dicha cota podrá reducirse hasta a quince (15) centímetros.

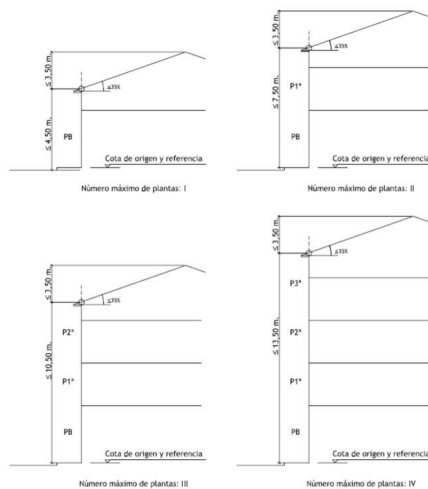
3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un estudio de detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Art. 264. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo para cada manzana, con las siguientes limitaciones:

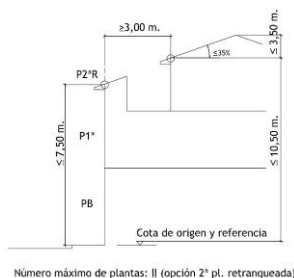
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (m)
1 (Planta baja)	4,50
2 (Planta baja + 1 alzada)	7,50
3 (Planta baja + 2 alzadas)	10,50
4 (Planta baja + 3 alzadas)	13,50

2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5 m.) metros la altura de cornisa de la edificación.



3. La altura mínima será de una planta menos que la altura máxima permitida. Se podrá admitir también un cerramiento en el plano de fachada, que deberá tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

4. En los edificios en los que señala una altura máxima de dos plantas, se permitirá la construcción de una tercera planta, integrada en el faldón de la cubierta inclinada, que se podrá ventilar e iluminar por ventanas situadas en el plano del faldón o por terrazas de longitud máxima dos (2) metros y con longitud total de todas las terrazas recayentes a la vía pública sea inferior al 40% de la longitud total de la fachada, y siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de cornisa será de 10,50m. Se deberá cumplir lo establecido en el artículo 94.



Art. 265. Salientes y vuelos.

1. Solo se permiten balcones del tipo de los tradicionales, cuyo saliente máximo será el establecido en el artículo 174. Estos balcones no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de fachada en cada planta.

2. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,80 metros.

Art. 266. Fachadas.

1. Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad, y siempre basados en el criterio general de utilizar preferiblemente colores claros, ocreos o terrosos y tonos naturales mates. Las fachadas irán,

preferentemente, estucadas, enlucidas o revocadas. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que en los edificios de la zona sea generalizado su uso, justificándose convenientemente.

2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco.

Art. 267. Carpinterías.

Las carpinterías se adaptarán a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales.

Art. 268. Cubiertas.

1. Las cubiertas en el casco antiguo serán de teja cerámica árabe o mixta, de color natural sobre faldones inclinados, deberán estar rematadas con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, y la máxima pendiente será perpendicular a la fachada principal y será similar a las existentes en caso de que se trate de edificios de vivienda.

2. Las pendientes serán planos con una inclinación máxima del treinta y cinco por ciento (35%).

3. En caso de que se abran huecos en cubierta, deberán, además de cumplir lo establecido en el artículo 215, mantener en una distancia de al menos 1 m. medida desde la fachada, la cubierta inclinada, que servirá así de peto.

4. Como excepción a la norma general, se permite que la línea de arranque del plano inclinado de cubierta no coincida con la cara superior del forjado de la última planta permitida, siempre que se cumplan las restantes condiciones de volumen, forma, edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 269. Plantas bajas.

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. No podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

2. Los dinteles de los huecos de plantas bajas, en edificios de varias plantas, se llevarán a una cota máxima de 3,00 m sobre la cota de referencia.

Art. 270. Obras de reforma de edificaciones existentes.

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del núcleo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 255.

2. Se tendrá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones del edificio, se observarán las Condiciones de la nueva edificación.

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

4. Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos.

5. En los edificios de interés relacionados en el título IX, se estará a lo dispuesto en dicho título.

SECCIÓN 2.ª — CONDICIONES DE USO

Art. 271. Uso global.

Residencial.

Art. 272. Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

• Se admite el uso comercial en situación 2.ª en planta baja. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.

• En situación 3.ª, 4.ª y 5.ª, sin limitación.

• El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.ª, 4.ª o 5.ª, siempre con acceso exclusivo.

b) Hotelero: Se admite en las siguientes condiciones:

• En situación 1.ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

• En situación 2.ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

• En situación 3.ª y 4.ª: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.

• En situación 5.ª: con las limitaciones según el artículo 104.

c) Residencia comunitaria: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

• Servicios de administración y oficinas: en situación 2.ª en plantas baja y primera, y en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª, sin limitación.

• Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1.ª.

e) Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:

• En situación 2.ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.

• En situación 3.ª, 4.ª y 5.ª sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

- 2. Usos productivos:
 - a) Taller artesano: Se admite en situación 2.^a en planta baja, y 3.^a, 4.^a y 5.^a sin limitación.
 - b) Taller de automoción: Se admiten en situación 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a.
- 3. Uso dotacionales:
 - a) Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:
 - Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.
 - Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
 - Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4.^a y 5.^a sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.
 - b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación
- 4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que sólo se permitirán en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a.

Art. 273. Usos prohibidos.
 Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPÍTULO III

ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL ENSANCHE (R2)

Art. 274. *Ámbito y características.*

- 1. Pertenecen al ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación.
- 2. La tipología se adapta a una ordenación con edificios aislados o agrupados, de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción de suelo ajardinado, con uso dominante de vivienda unifamiliar, en coexistencia con tipologías de vivienda colectiva de baja densidad.
- 3. Se incluyen tres grados, siendo mayoritario el grado 1 (R2/1). El grado 2 (R2/2) sólo afectará a parcelas situadas en el entorno de la Plaza de Fueros de Aragón, así señaladas en los planos de Ordenación, que debido a condiciones del planeamiento aprobado anteriormente, tendrán una edificabilidad diferente. Lo mismo ocurre con el grado 3 (R2/3), que sólo afecta a la parcela residencial que rodea a la Plaza de la Constitución, señalada asimismo en los planos de ordenación. Al provenir de planeamiento aprobado anteriormente, se mantiene su edificabilidad máxima, que no procede de un índice, sino que es la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, altura y restantes limitaciones de posición señalados en los planos.
- 4. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- b) Vivienda unifamiliar en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
- c) Vivienda unifamiliar pareada.
- d) Vivienda unifamiliar aislada.

Art. 275. *Aplicación.*

Las condiciones particulares de la zona de ensanche son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.
 Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

SECCIÓN 1.^a — CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 276. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24 al artículo 26 de estas Normas.

Art. 277. *Limitaciones de posición.*

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial:

- a) Con carácter general, la edificación se situará sobre la alineación oficial indicada en los planos de ordenación.
- b) La edificación podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención. Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado, y deberá ser similar al existente en la zona.
- c) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. Separación de linderos:

- a) En el caso de no edificarse entre medianeras, el retranqueo a linderos deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

Art. 278. *Fondo mínimo.*

1. Se regulará según lo establecido en el artículo 259.

Art. 279. *Condiciones de parcela.*

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones de parcela

y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:
 - Vivienda unifamiliar en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos cincuenta (550) centímetros.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

- Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

- Vivienda unifamiliar aislada: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establece estas Normas.

- Vivienda colectiva de baja densidad: quinientos (500) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

Art. 280. *Ocupación.*

- 1. En la planta baja y primera el porcentaje de ocupación máxima será del 75%.
- 2. En el resto de plantas alzadas el porcentaje de ocupación máxima será del 50%.
- 3. En tipologías de vivienda colectiva la planta bajo rasante podrá ocupar el 100% de la parcela.
- 4. En el caso del grado 3, la ocupación máxima aparece señalada en los planos de ordenación.

Art. 281. *Edificabilidad.*

1. Grado 1: el coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,5 m² / m²).

2. Grado 2: el coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2 m² / m²).

3. Grado 3: la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, altura y restantes limitaciones de posición señalados en los planos.

4. El cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones se atenderá a lo que dispone al respecto el artículo 134.

Art. 282. *Altura de plantas.*

1. Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos(300) centímetros en baja y alzadas.

2. En aquellas edificaciones cuya fachada coincida con la alineación oficial, cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos setenta (70) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, excepto en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares, en el que dicha cota podrá reducirse a quince (15) centímetros.

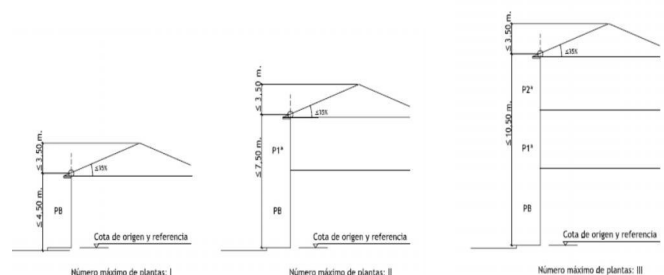
En el caso de que la planta baja no esté destinada a un uso residencial o la fachada esté retranqueada al menos dos (2) metros de la alineación oficial, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el artículo 173.

Art. 283. *Altura de la edificación.*

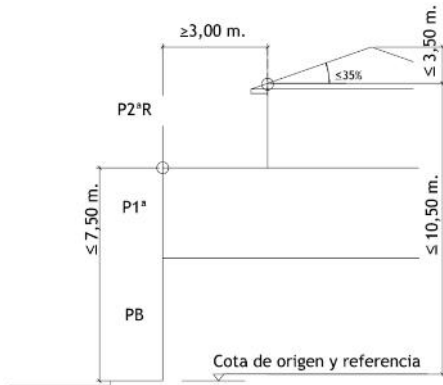
1. La altura máxima de cornisa es la señalada en los planos de Ordenación

Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA(m)
1 (Planta baja)	4,50
2 (Planta baja + 1 alzada)	7,50
3 (Planta baja + 2 alzadas)	10,50

- del Suelo para cada manzana, con las siguientes limitaciones:
 - 2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de cornisa de la edificación.
 - 3. La altura mínima será de una planta menos que la altura máxima permitida.



4. En los edificios en los que señala una altura máxima de dos plantas, se permitirá la construcción de una tercera planta, que se retranqueará de fachada al menos 3 m., y siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de cornisa será de 10,50 metros.



Número máximo de plantas: II (opción 2ª pl. retranqueada)

Art. 284. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilstrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Art. 285. Salientes y vuelos.

1. Se permiten salientes y vuelos sobre la alineación exterior según las condiciones establecidas en el artículo 175.

2. No se permiten salientes ni vuelos sobre los retranqueos establecidos en el artículo 273, únicamente se permiten aleros con una dimensión máxima de 0,50 m.

3. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el artículo 277.

Art. 286. Fachadas.

1. Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad, como revocos o ladrillo. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que sus acabados no desentonen en el entorno urbano.

2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes.

Art. 287. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

2. En caso de que sean inclinadas, las pendientes serán planas con una inclinación máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y la máxima pendiente será perpendicular a la fachada principal.

3. Se recomienda expresamente no usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

Art. 288. Plantas bajas.

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. No podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

2. Los dinteles de los huecos de plantas bajas, en edificios de varias plantas, se llevarán a una cota máxima de 3,00 m sobre la cota de referencia.

Art. 289. Obras de reforma de edificaciones existentes.

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del núcleo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 256.

2. Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones del edificio, se observarán las Condiciones de la nueva edificación.

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

4. Ninguna obra podrá eliminar no desfigurar elementos compositivos típicos.

5. En los edificios de interés relacionados en el TÍTULO IX, se estará a lo dispuesto en dicho título.

SECCIÓN 2.ª — COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 290. Uso global.

Residencial unifamiliar, vivienda colectiva, y vivienda protegida.

Art. 291. Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

• Se admite en situación 2.ª en planta baja. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.

• En situación 3.ª, 4.ª y 5.ª, sin limitación.

• El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.ª, 4.ª o 5.ª, siempre con acceso exclusivo.

b) Hotelero: Se admite en las siguientes condiciones:

• En situación 1.ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

• En situación 2.ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

• En situación 3.ª y 4.ª: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.

• En situación 5.ª: con las limitaciones según el artículo 105.

c) Residencia comunitaria: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

• Servicios de administración y oficinas: en situación 2.ª en plantas baja y primera, y en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª, sin limitación.

• Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1.ª.

e) Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:

• En situación 2.ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.

• En situación 3.ª, 4.ª y 5.ª sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

2. Usos productivos:

a) Taller y almacén agropecuario: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso residencial, así como el almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m², bien en situación 4.ª y 5.ª o en situación 2.ª si está vinculado a edificio del mismo titular.

b) Taller artesano: Se admite en situación 2.ª en planta baja, y 3.ª, 4.ª y 5.ª sin limitación.

c) Taller de automoción: Se admiten en situación 2.ª en planta baja, 3.ª, 4.ª y 5.ª.

3. Uso dotacionales:

a) Vialio aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

• Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.

• Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.

• Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4.ª y 5.ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.

b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que solamente se admitirán en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª.

Art. 292. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (II)

Art. 293. Ámbito y características.

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden con zonas situadas al oeste de la Avenida La Jarea (grado 1, II/1) y con el Polígono La Ciruela (grado 2, II/2).

2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.

3. Para regular las condiciones de la edificación se establecen dos grados, siendo el Grado 2 coincidente con el polígono industrial La Ciruela, desarrollado a partir de un Plan Parcial.

Art. 294. Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24, salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

SECCIÓN 1.ª — CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 295. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 23 al artículo 26 de estas normas.

Art. 296. *Condiciones de parcela.*

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

a) Grado 1: la superficie de las parcelas resultantes debe ser igual o superior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y el frente de las parcelas igual o superior a doce metros (12,00 metros).

b) Grado 2: la superficie de las parcelas resultantes debe ser igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600 m²) y el frente de las parcelas igual o superior a quince metros (15,00 metros).

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

Art. 297. *Limitaciones de posición.*

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior

a) Grado 1: en calles de anchura igual o superior a 15 metros, el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación oficial exterior. En calles de anchura inferior a 15 metros, el edificio deberá retranquearse al menos 3 metros, y se cumplirá el artículo 304.

b) Grado 2: el edificio se retranqueará 6 metros respecto a los viarios principales y 2 metros respecto a viales peatonales.

2. Separación a otros linderos

a) Grado 1: la edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio (h/2), con un mínimo de tres (3) metros.

b) Grado 2: la edificación se retranqueará 2 m. a otros linderos. El retranqueo quedará anulado cuando se trate de construir naves pareadas o naves-nido, en el lindero común entre dos naves.

3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán construir edificaciones o instalaciones complementarias de la edificación principal en el área de retranqueo. La ocupación de estas edificaciones o instalaciones no podrá exceder del quince (15) por ciento de la superficie del área de retranqueo obligatorio. Dichas construcciones o instalaciones complementarias computan como superficie edificada de la parcela.

Art. 298. *Ocupación.*

1. Grado 1: la ocupación máxima, sobre y bajo rasante, será del 80% de la superficie neta de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.

2. Grado 2: no se establece coeficiente de ocupación máxima, será el resultante de las limitaciones de posición de la edificación.

Art. 299. *Edificabilidad.*

1. Grado 1: el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 1 m²/m².

2. Grado 2: el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 0,80 m²/m².

Art. 300. *Altura de plantas.*

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Art. 301. *Altura de la edificación.*

1. Grado 1: la altura de cornisa no podrá exceder de dos (2) plantas y ocho metros (8 metros), con una altura de coronación de once (11 metros) metros.

2. Grado 2: la altura máxima, medida en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta será de doce (12 metros). La altura de coronación será igual o inferior a 15 m.

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

Art. 302. *Salientes y vuelos.*

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

Art. 303. *Espacios libres interiores.*

1. En el caso de que la fachada se retranquee con respecto a la alineación oficial a viario, el espacio libre resultante podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos posteriores o en patios interiores de la parcela.

En la zona de retranqueo de la alineación oficial a viario, el espacio resultante podrá también destinarse mediante la aprobación de Estudio de Detalle, a la ubicación de centros de transformación para el servicio de las naves o a instalaciones provisionales cuyo uso esté permitido de acuerdo a las ordenanzas municipales.

2. Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

Art. 304. *Cerramientos y vallados.*

1. En el Grado 2, la alineación de fachada de cada parcela, o bien quedará sin cerramiento, o este deberá ser diáfano y deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de 2,20 m., y altura máxima del zócalo de 1 m.

En el resto de los linderos, solamente se deberá cumplir que la altura máxima del cerramiento sea de 2,20 m.

Art. 305. *Condiciones especiales Polígono la Ciruela.*

Para actuaciones en del área del Polígono la Ciruela afectada por el período de recurrencia de 500 años se exigirá estudio hidráulico que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

SECCIÓN 2.ª — CONDICIONES DE USO

Art. 306. *Uso global.*

Usos productivos industriales, con las limitaciones indicadas en el artículo siguiente.

Art. 307. *Usos compatibles.*

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:

a) Vivienda: se admite la vivienda de encargado o vigilante adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera. La densidad máxima será de una vivienda por cada 2.500 m² construidos de uso industrial.

2. Usos terciarios:

a) Hotelero: En situación 4.^a o 5.^a: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

b) Comercio y Oficinas: en situación 3.^a, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación. El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, siempre con acceso exclusivo.

c) Recreativo: se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 3.^a en planta baja, con superficie no mayor de 250 m², o en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

3. Usos productivos:

a) Taller y almacén agropecuario: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso industrial en situación 4.^a y 5.^a.

b) Industrial: se admiten establecimientos de estos usos de categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

Se admiten las industrias de categoría 4.^a en situación 5.^a, sin limitación.

Las actividades industriales de categoría 5.^a (Industria peligrosa) sólo son admisibles en situación 5.^a, con las condiciones adicionales que establezca el municipio.

c) Almacenaje: en situación 3.^a, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

d) Logístico: se admite en situación 4.^a o 5.^a.

4. Uso dotacionales:

a) Viario aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios urbanos: se admiten sin limitación.

5. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para usos recreativos y en situación 3.^a con acceso independiente.

Se admiten los mismos en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

Art. 308. *Usos prohibidos.*

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPÍTULO V

ORDENANZAS DE LA ZONA DE TERCIARIO (T)

Art. 309. *Ámbito y características.*

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a servicios terciarios señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 310. *Aplicación.*

Las condiciones particulares de la zona de uso terciario son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea

previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación

Art. 311. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 24 a artículo 26 de estas Normas.

Art. 312. *Condiciones de parcela.*

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece como condición que la superficie de las parcelas resultantes sea igual o superior a quinientos metros cuadrados (500 m²) y el frente de las parcelas sea igual o superior a quince metros (15 metros).

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

Art. 313. *Limitaciones de posición.*

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior

a) El edificio deberá retraerse al menos 5 m. respecto a la alineación oficial, debiendo destinar el espacio libre resultante a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos.

2. Separación a otros linderos

b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retraerse, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio (h/2), con un mínimo de tres (3) metros.

c) Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

3. Mediante Estudios de Detalle se podrán construir edificaciones o instalaciones complementarias de la edificación principal en el área de retraqueo. La ocupación de estas edificaciones o instalaciones no podrá exceder del quince (15) por ciento de la superficie del área de retraqueo obligatorio. Dichas construcciones o instalaciones complementarias computan como superficie edificada de la parcela.

Art. 314. *Ocupación.*

1. La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, será del 70% de la superficie neta de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.

Art. 315. *Edificabilidad.*

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 0,90 m²/m².

a) Hotelero: en situación 4.ª o 5.ª: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

b) Residencia comunitaria: iguales condiciones que el uso hotelero.

c) Comercio: Se admite el uso comercial en situación 3.ª. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por esta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 4.ª o 5.ª, sin limitación.

El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.ª, 4.ª o 5.ª, siempre con acceso exclusivo.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en situación 3.ª, 4.ª o 5.ª, sin limitación.

Art. 316. *Altura de plantas.*

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Art. 317. *Altura de la edificación.*

1. La altura de cornisa no podrá exceder de tres (3) plantas y diez metros y medio (10,50 m), con una altura de coronación máxima de catorce metros y medio (14,50 m.).

Art. 318. *Salientes y vuelos.*

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

Art. 319. *Usos compatibles.*

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:

a) Se admite la vivienda unifamiliar del encargado o vigilante adscrita al edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Usos productivos

a) Taller artesano: Se admite en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª sin limitación.

b) Taller de automoción: Se admiten en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª.

c) Industria compatible: Se admiten en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª.

3. Usos terciarios:

e) Recreativo: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 3.ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4.ª o 5.ª sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

4. Uso dotacionales:

a) Infraestructuras viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

5. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos recreativos y en situación 3.ª con acceso independiente.

Se admiten los mismos en situación 4.ª o 5.ª sin limitación.

Art. 320. *Usos prohibidos.*

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPÍTULO VI

ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 321. *Ámbito y características.*

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 322. *Aplicación.*

1. Las condiciones particulares de la zona de equipamientos son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

2. El uso de tanatorio, clínica de tanatopraxia u otros usos similares estarán ubicados en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo:



Art. 323. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 24 a artículo 26 de estas Normas.

Art. 324. *Condiciones de la nueva edificación.*

1. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, exceptuando la edificabilidad, que será de hasta medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo superior a la edificabilidad de la zonificación en la que esté inserta.

2. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Art. 325. *Compatibilidad de usos.*

1. Uso residencial:

a) Se admite la vivienda del encargado o vigilante del edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Usos terciarios. Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

En caso de que la parcela esté calificada como de Equipamiento privado, se incluyen como usos compatibles los terciarios que por sus propias características no sean incompatibles con el uso principal del equipamiento.

3. Uso dotacionales:

a) Viario aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios urbanos: se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos incluidos en el título II capítulo II sección 6.ª.

Art. 326. *Usos prohibidos.*

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Art. 327. *Modificaciones dotacionales.*

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el artículo 80 de la LUA-09.

CAPÍTULO VII

ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Art. 328. *Ámbito y características.*

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 329. Aplicación.

Las condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Art. 330. Obras admitidas.

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24a artículo 26 de estas Normas.

Art. 331. Condiciones de la nueva edificación.

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: la edificación no podrá superar una ocupación del 10%.

- Altura de cornisa de la edificación: la altura máxima será de Baja +1, con una altura máxima de cornisa de 7 m.

- Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,1 m²/m².

Art. 332. Compatibilidad de usos.

1. Usos terciarios:

a) Servicios de la Administración: Se admite en situación 3.^a o 5.^a, sin limitación.

b) Recreativo: Se admiten en situación 3.^a o 5.^a.

2. Uso dotacionales:

a) Infraestructura viario: Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél.

El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

3. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos deportivos sin limitación.

Art. 333. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPÍTULO VIII

ORDENANZAS DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS

Art. 334. Ámbito y características.

El uso fundamental de esta zona es el destinado a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad.

Pertenecen a este ámbito las áreas señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 335. Aplicación.

Las condiciones particulares de la Zona de Servicios Urbanos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán estas admisibles.

Art. 336. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24 a artículo 26 de estas Normas.

2. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.

3. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Art. 337. Compatibilidad de usos.

Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

CAPÍTULO IX

ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Art. 338. Ámbito y características.

Pertenecen a este ámbito el área delimitada como tales en los planos de ordenación y que corresponden con la zona del entorno de la estación del ferrocarril.

Se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su reglamento).

Art. 339. Definiciones.

1. Zona de dominio público

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista

exterior de la explanación. En suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a cinco metros.

2. Zona de protección

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a ocho metros.

3. Límite de edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte metros.

CAPÍTULO X

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 340. Ámbito y características.

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un estudio de detalle, en caso de que no se lleve a cabo un proyecto único para toda la Unidad, o de un Plan Especial, en el caso en el que no se establezca en el Plan General una ordenación detallada, específica y pormenorizada.

Art. 341. Régimen urbanístico.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

5. En las fichas como instrumento de ordenación se detalla la necesidad de tramitar un estudio de detalle; este se tramitará en el supuesto en que el Ayuntamiento, juzgando circunstancias sobrevenidas que hicieran necesario el realizar ajustes en la ordenación detallada, así lo estimase; y siempre dentro de los límites que estos instrumentos urbanísticos tienen.

Art. 342. Fichas de unidades de ejecución.

Nº UE	Nombre
1	Huerto de las Monjas
5	Estación 2
6	La Azucarera
11	El Forón
14	Carrera de Caballos
15	Replaceta Virto
16	San Pedro
18	La Corona
23	Avda. la Jarea
24	A-68
25	Huerto de los Frailes
26	La Peñuela
27	Murallas
28	Torremata 2
29	Tres Piedras
30	Calle Danzantes
31	Paradero
32	Cooperativa

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 343. *Definiciones y régimen general.*

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZ-D) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores (SUZ-ND), que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.

3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la Agropecuario.

Art. 344. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA-09 (artículos 51 a 55).

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 58, 59 y concordantes de la LUA-09 y estas normas.

3. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.

4. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

5. Tal y como se señala en las Fichas de Ordenación del PGOU, los planes parciales localizados próximos a la A-68, AP-68 y ferrocarril deberán contener los estudios necesarios que determinen los niveles sonoros esperables. En base a los resultados y en caso de ser necesario, con carácter previo al otorgamiento de cualquier tipo de licencia de edificación, deberán disponerse de los medios de protección acústica que resulten pertinentes. Dichos medios deberán ser sufragados económicamente por parte del promotor de la actuación urbanística.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZ-D)

Art. 345. *Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.*

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los artículos 67 y el artículo 68.

Art. 346. *Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados.*

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

Art. 347. *Régimen urbanístico de la propiedad.*

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente (Art.28 de la LUA-09); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la LUA-09 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 348. *Deberes legales de los propietarios.*

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artículo 24 de la LUA-09, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeadando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Art. 349. *Calificación de los sectores urbanizables.*

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Residencial
- Industrial

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas.

Art. 350. *Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado.*

1. Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

2. Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.

3. Se intentará, en la medida de lo posible, respetar el arbolado existente en los distintos sectores e incorporarlo a la urbanización de los mismos.

4. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

Coeficientes de Ponderación		
a	Residencial Vivienda Libre Unifamiliar	1,15
b	Residencial Vivienda Libre Colectiva	1,00
c	Residencial Vivienda Protegida	0,80
d	Productivos y terciarios	0,75

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

Art. 351. *Módulos mínimos de reservas de dotaciones.*

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 de la LUA-09.

Art. 352. *Contenido de los planes parciales.*

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en el artículo 55 de la LUA-09. Los documentos que se deberán recoger en el Plan Parcial son:

- a) Memoria
- b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- c) Catálogos.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Plan de etapas.
- f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas.
- g) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda de la fase del procedimiento de aprobación.

Art. 353. *Planes parciales de iniciativa particular.*

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) Relación de propietarios y demás titulares afectados.
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)

Art. 354. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (Art.29 de la LUA-09).

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.

4. Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

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

6. Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar. El procedimiento para su autorización será el establecido por la LUA-09 para suelos no urbanizables genéricos en sus artículos 30 a 32.

Art. 355. Condiciones para la delimitación de sectores.

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado (artículo 25 de la LUA-09).

2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su dimensión deberá justificar que es posible realizar las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que garanticen la autonomía local de la urbanización resultante.

3. No serán admisibles delimitaciones de sectores residenciales inferiores a 4 hectáreas. Preferentemente, la delimitación incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano residencial y urbanizable delimitado residencial.

4. Para poder tramitar el correspondiente Plan Parcial, deberán haberse producido los siguientes hitos según el uso que se pretenda desarrollar:

—Para el uso residencial: el 80% de ocupación de los sectores urbanizables delimitados residenciales.

5. En el suelo urbanizable no delimitado residencial, se establece una densidad máxima de vivienda de 40 viv/Ha, sobre superficie bruta, sin que se pueda superar la edificabilidad bruta de 0,5 m²/m².

6. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo. En ningún caso, el aprovechamiento medio de los sectores podrá ser superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del uso correspondiente fijado en el Plan General.

Art. 356. Condiciones de desarrollo.

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general, se atenderá a las mismas condiciones señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un Estudio adecuado de los posibles riesgos existentes en el territorio (Estudio Geotécnico, hidrológico...) que posteriormente deberá de acompañar el Plan Parcial y ser informado por el órgano competente en la materia.

3. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen el suelo urbanizable delimitado por el Plan General.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.

b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 357. Definición y clases del suelo no urbanizable.

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

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

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

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

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural. SNU-E/RN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales.

SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

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

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

Art. 358. Régimen urbanístico.

1. Conforme al artículo 26 de la LUA-09, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

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

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

Art. 359. Superposición de protecciones.

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

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Art. 360. Parcelaciones rústicas.

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

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

Art. 361. Condiciones de las parcelas.

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de

Alagón es de cuatro mil (4.000) m² en el suelo de regadío o de veinticinco mil (25.000) m² en suelo de secano, siendo dichas superficies las unidades mínimas de cultivo previstas en la Orden de 27 de mayo de 1958.

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

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

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

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

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

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

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

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

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

Conforme a lo establecido en el artículo 371 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

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

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

Art. 362. *Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable.*

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

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

3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

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

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediante la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que estos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la

actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 363. *Clasificación de los usos.*

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Usos productivos rústicos: 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:

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Usos extractivos.
- e) Usos forestales
- f) Uso de núcleo zoológico
- g) Uso de explotación ganadera doméstica

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

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

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 31 de la ley 3/2009, urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- a) Actividades industriales.
 - b) Actividades terciarias.
 - c) Actividades dotacionales y recreativas
 - d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos
4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:
- a) Vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.

Art. 364. *Usos productivos rústicos.*

USOS DE CULTIVO (1.A)

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

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

EXPLOTACIONES AGRARIAS (1.B)

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

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

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

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

Se considerará agricultor profesional, tal y como establece Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50% de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.

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

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

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

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

EXPLORACIONES GANADERAS (1.c)

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

2. Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

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

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

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

USOS EXTRACTIVOS (1.d)

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

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

USOS FORESTALES (1.e)

Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, etc.

USO DE NÚCLEO ZOOLOGICO (1.f)

1. Tienen la consideración de núcleos zoológicos tal y como establece el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón, los siguientes (listado no taxativo):

- Agrupaciones zoológicas de animales de fauna silvestre en cautividad: zoo safaris, parques y jardines zoológicos, reservas zoológicas, aviarios, del-finarios, acuarios, colecciones o agrupaciones zoológicas privadas y otros establecimientos afines.

- Centros de recuperación de fauna silvestre.
- Circos, exposiciones, certámenes y otras instalaciones donde se celebren actuaciones lúdicas, de exhibición o educativas con los animales.
- Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de los animales:
 - Centros y tiendas de cría, importación o venta de animales, ya sea directamente al público o a otros establecimientos.
 - Residencias, guarderías, centros de recogida de animales y perreras, ya sean de titularidad pública o privada.
 - Centros de adiestramiento de animales y otros establecimientos afines.
- Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características.
- Centros de enseñanza o granjas-escuela que cuenten con instalaciones para animales no destinados a la experimentación u otros fines científicos.
- Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas, establecimientos ecuestres, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos afines.
- Los establecimientos o instalaciones que alberguen animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.
- Las instalaciones para la venta de crías de animales domésticos cuando se produzca de forma periódica y frecuente por parte de particulares.

USO DE EXPLORACIÓN GANADERA DOMÉSTICA (1.g)

De acuerdo con el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, se entienden por explotaciones domésticas las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.

Art. 365. Actuaciones de interés público general.

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

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

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b). Realizadas por la Administración o través de concesionarios:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

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

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Art. 366. Actuaciones específicas de interés público.

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 31 de la LUA-09, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

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

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

3. a) Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidos en suelos urbanos o urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de explotación.

3. b) Actividades terciarias

Comprende los usos de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, etc.

3. c) Actividades dotacionales y recreativas

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, religioso, recreativo (camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables), deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

3. d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

Comprende la renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos.

Art. 367. *Uso de vivienda familiar.*

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (4.A)

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA-09, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el artículo 371 de estas Normas.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el artículo 370, letra a) apartado 4º del de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

VIVIENDA ASOCIADA A UN USO PERMITIDO AGRARIO O DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL (4.B)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en los que el uso se desarrolla. Solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

CAPÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.ª — CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 368. *Edificaciones vinculadas a usos rústicos Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a).*

1. Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) En toda parcela que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el punto 1 del artículo 360 de estas Normas, cuyo propietario acredite que está destinada al cultivo y la explotación agraria, se admite la construcción de una caseta de aperos.

b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros al borde de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.

d) La altura de cornisa será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura de coronación a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos

que se deriven de la disposición de servicios corra a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

EDIFICACIONES VINCULADAS A USO DE EXPLOTACIONES AGRARIAS (1.B):

1. Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y en cuatro mil (4.000) metros cuadrados en regadío.

b) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,2 m² / m².

c) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.

e) Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

2. Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

a) La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.

b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.

c) Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

d) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.

e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de cornisa de una planta y cinco (5) metros.

f) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

EDIFICACIONES VINCULADAS A USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS (1.C):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.

Además adoptarán las siguientes medidas:

a) No se permitirán edificaciones de este tipo a menos de 1.000 m. del núcleo de urbano más cercano, salvo justificación expresa de que la ubicación del edificio respecto de los vientos dominantes impedirá la llegada de olores al núcleo urbano.

b) La parcela mínima para las edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y cuatro mil (4.000) en zona de regadío.

c) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela en zona de secano y hasta un 10% de la superficie de la parcela en regadío, con una altura máxima de cornisa para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.

d) La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m².

e) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

f) Se guardará un retranqueo a borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS EXTRACTIVOS (1.D):

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

EDIFICACIONES VINCULADAS A NÚCLEOS ZOOLOGICOS (1.F)

Las construcciones destinadas a núcleos zoológicos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

Sin perjuicio de la necesidad de obtener de otros órganos administrativos y Administraciones Públicas las autorizaciones que procedan para poder ejercer su actividad, los centros o establecimientos considerados como núcleos zoológicos deberán estar autorizados por el departamento competente

en materia de agricultura y ganadería e inscritos en el Registro de núcleos zoológicos de Aragón.

Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica, cumpliendo las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 1.000 m².

2. La parcela mínima sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 5.000 m², permitiéndose una ocupación máxima del 10%, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 1.000 m², citada en el anterior apartado.

3. La separación a linderos será igual o superior a 10 metros.

4. Las condiciones de vertido y tratamiento de residuos se ajustarán a lo establecido en la normativa vigente.

EDIFICACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS (1.G)

Las construcciones destinadas a explotaciones domésticas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y resto de normativa que sea de aplicación.

Las condiciones de edificación son las siguientes:

a) La superficie construida de las construcciones no podrá exceder de 25 m². El volumen construido será simple, prismático, de planta rectangular, sin artificio geométrico.

b) La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 20% de la misma.

c) Únicamente se permitirá una construcción por parcela.

d) El número máximo de plantas permitido sobre rasante es de una única planta.

e) La altura máxima de fachada será de 3,50 metros y la altura máxima de cumbra será de 4,00 metros.

Art. 369. *Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas.*

EDIFICACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS. (2.C)

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.

b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima será del veinte (20%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Art. 370. *Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público.*

EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS INDUSTRIALES (3.A):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales

b) Industrias y almacenes no permitidos en los suelos urbanos o urbanizables

c) Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

La altura de cornisa de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de siete (7) metros de altura de cornisa. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

6. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

7. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS TERCIARIOS (3.B):

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros del borde de caminos y cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros cuadrados de techo de por cada diez metro cuadrado de parcela (0,2 m² / m²).

d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS DOTACIONALES Y RECREATIVOS (3.C.)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

—La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

—Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.

—La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m² / m²).

—La altura de cornisa de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

3. Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo, de la Diputación General de Aragón y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.

b) No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas.

c) Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.

d) El perímetro del área se rodeará con vallado trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 m²/m², con una altura máxima de 5 metros en una planta.

e) El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungaloes al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.

f) No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la conceptualización del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

g) Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

EDIFICACIÓN VINCULADA A OBRAS DE RENOVACIÓN DE EDIFICIOS RURALES ANTIGUOS (3.D)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

—Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

—Se podrá producir un cambio de uso del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación del edificio hasta un máximo de un 20% de la superficie construida existente, con un límite de 300 m² de superficie construida total de la edificación.

—La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación, la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.

—No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Art. 371. Edificaciones vinculadas a uso residencial.**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (4.A):**

1. Solo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

2. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.

3. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.

b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.

c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de cornisa de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.

d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

VIVIENDA ASOCIADA A UN USO PERMITIDO AGRARIO O DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL (4.B):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. En los usos de estación de servicio o barrestaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

SECCIÓN 2.^a — CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**Art. 372. Núcleo de población.**

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

2. Se consideran circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, y que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

—Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

—Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

—Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

—Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

—Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

—Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

—Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

—Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 373. Edificaciones aisladas en uso.

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 371, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.

2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO IV**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE****SECCIÓN 1.^a — CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN****Art. 374. Protección del paisaje y de la vegetación.**

1. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenderse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

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

Art. 375. Protección de cauces públicos.

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. 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, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

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

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

Art. 376. Protección de las Vías Pecuarias.

1. Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón. Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Es de aplicación también el artículo 81

“Protección de vías pecuarias y caminos naturales” de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, que establece que las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de estas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las vías pecuarias son las siguientes:

—Z-00295 Vereda de Cabañas de Ebro

—Z-00503 Colada de la Codera

—Z-00561 Colada de Torremata

—Descansadero de Peribáñez

3. Son compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

4. Se consideran usos prohibidos en las vías pecuarias 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 vehículo todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.

—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.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discurre la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

Art. 377. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.).

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09, y en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones técnicas Complementarias ITC RAT 01 a 23 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Art. 378. Protección respecto a infraestructuras gasísticas y petrolíferas.

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las infraestructuras gasísticas y petrolíferas estarán a lo dispuesto en el Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo.

Art. 379. Protección respecto a las actividades ganaderas.

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo V y los anexos VI a VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los suelos urbanizable o urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios u otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas, o insalubres.

Art. 380. Protección respecto a las actividades extractivas.

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

—En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por esta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

—En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Art. 381. Protección del sistema de comunicación por carreteras.

1. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de dominio público:

Está 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 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y 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 la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre:

Se encuentra 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 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

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, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.

Solo 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.

La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección:

Está 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 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Líneas 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.

—A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.

—A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

—A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

—A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

—A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

—A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

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 esta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Solo 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.

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.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

2. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización, de acuerdo al artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Art. 382. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

a) Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Zona de protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los apartados precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discorra dicha línea.

c) Límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea.

En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte

(20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas)

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado anterior en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

Art. 383. Evaluación de Impacto Ambiental.

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completan, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Art. 384. Desarrollo de las condiciones de protección.

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA-09.

b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la LUA-09.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que este autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

SECCIÓN 2.^a — CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU-E)

Art. 385. *Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E).*

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Alagón se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motiven su preservación:

- SNU-E/EN. Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.
- SNU-E/RN. Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales.
- SNU-E/ES. Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

Art. 386. *Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN).*

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico 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, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. 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 estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

3. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Sotos, galachos y riberas fluviales SNU-E/EN (SR).
- Red Natura 2000 (LIC Sotos y Mejanas del Ebro) SNU-E/EN (RN).
- Montes de Utilidad Pública SNU-E/EN (MP).
- Otros Espacios protegidos de interés SNU-E/EN (EI).

4. 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, subsidiariamente, 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 dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por esta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
- Vertidos 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 que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
- En general, de 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.

5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Art. 387 Suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales (SNU-E/RN)

1. En los planos del Plan General se delimitan como suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales aquellos terrenos naturalmente inadecuados para la urbanización por ser zonas inundables (SNU-E/RN(IN)) o por existir riesgos de carácter geológico (SNU-E/RN (GE)).

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

3. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas 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 adoptaren relación con él.

5. En las zonas afectadas por riesgos geológicos se podrán ajustar las delimitaciones incluidas en los planos de ordenación del PGOU mediante estudios realizados por técnico competente que justifiquen dichos ajustes.

6. Se ha utilizado para la delimitación de Suelo No Urbanizable Especial por riesgo de inundación la zona inundable con período de retorno de 100 años.

7. En la zona inundable fuera de la zona de Flujo preferente, tanto dentro como fuera de la zona de Policía, que deberá cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección civil.

Art. 388. *Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES).*

1. Se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (Canal Imperial, carreteras, ferrocarriles y vías pecuarias).

2. Comprende las siguientes categorías:

- Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras SNU-E/ES (SC).
- Cauces públicos SNU-E/ES (CP).
- Vías Pecuarias SNU-E/ES (VP).

3. En estas categorías de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la 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 o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Sección 3^o Condiciones particulares del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

Art. 389 Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico. Son los terrenos acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio. En este caso la totalidad del suelo no urbanizable genérico se clasifica como de protección de la agricultura en el regadío (SNU-G/P (RG)), que son los suelos regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas, frutas y cereales.

2. En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las ligadas con los usos productivos rústicos en las condiciones establecidas por estas Normas.
- b) Las relacionadas con las actuaciones de interés público general.
- c) Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 31 de la LUA-09 las construcciones e instalaciones indicadas en el artículo 365, sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración.

d) a) Vivienda unifamiliar: se podrán autorizar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad del núcleo de población, de conformidad con las Normas de este Plan, así como las viviendas asociadas a un uso permitido agrario o de interés público.

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-G/P	SNU-E/EN	SNU-E/RN	SNU-E/ES
1. Usos productivos rústicos	1.a. Uso de cultivo	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Compatible	Incompatibles
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Compatibles, salvo las existentes	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.d. Usos extractivos	Compatibles	Incompatibles (1)	Incompatibles (1)	Incompatibles
	1.e. Usos forestales	Compatibles	Incompatibles	Incompatible	Incompatibles
	1.f. Uso de núcleo zoológico	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.g. Uso de explotación doméstica	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Compatibles	Compatibles	Compatible	Compatibles
	2.b. Implantación y el mantenimiento de las obras públicas	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Compatibles
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Industriales	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.b. Terciarios	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.c. Dotacionales y recreativos	Compatibles	Compatibles (2)	Incompatibles	Incompatibles
	3.d. Obras de renovación en edificios rurales antiguos	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles
4. Uso residencial	4. a. Vivienda familiar aislada	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles

SNU-G/P: Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del Ecosistema Productivo Agrario.

SNU-E/EN: Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural

SNU-E/RN: Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales

SNU-E/ES: Suelo No Urbanizable Especial por Protecciones Sectoriales y Complementarias

(1) Salvo lo indicado en el artículo 380 de estas Normas.

(2) En usos de carácter sanitario y asistencial, solamente será compatibles las instalaciones ya existentes.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 390. *Definición.*

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Alagón previstos por el Plan General.

2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 391. *Regulación de los sistemas generales.*

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 392. *Titularidad y régimen urbanístico.*

1. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de estas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere artículo 27.4 L3/09, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

TÍTULO IX

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 393. *Protección del Patrimonio Cultural.*

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el artículo 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cul-

tural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Art. 394. *Ámbito de aplicación.*

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

Art. 395. *Niveles de protección.*

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Nivel Integral

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.

Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el período de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

b) Grupo segundo. Nivel Estructural

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

c) Grupo tercero. Nivel Ambiental

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Alagón.

Art. 396. *Condiciones de los tipos de obra.*

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación en la que estén insertos.

Art. 397. *Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral.*

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

2. Los edificios sobre los cuales, durante el período de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con estos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

Art. 398. *Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural.*

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general la catalogación, si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Art. 399. *Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental.*

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en si mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

b) Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

b.5) Obras de rehabilitación.

b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

b.7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

b.8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendándose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con estos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

Art. 400. *Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológica.*

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

b) En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

c) Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

d) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

e) Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Art. 401. *Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas.*

	Tipos de Obras	GRADO I. NIVEL INTEGRAL	GRADO II. NIVEL ESTRUCTURAL	GRADO III. NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	6	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.

2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.

3. Solo en caso de ruina legal o técnica.

4. Solo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.

5. Solo en caso de admitirse la demolición.

6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

CAPÍTULO II

LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

I. GRUPO PRIMERO: NIVEL INTEGRAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Azucarera de Nuestra Señora de las Mercedes de Alagón	Plaza Cortes de Aragón, 1	7062002XM5275N0001IW
2	Conjunto Arquitectónico el Caracol	Polígono 11 y 13 Parcela 9001 y 9027 Canal Imperial de Aragón	50008A013090010000XB
3	Conjunto Interés cultural de Alagón	Conjunto Interés cultural de Alagón	No aplica
4	Edificio Damas, 8 y 10	Calle Damas, 8 y 10	6361101XM526650001IUM
5	Edificio de Jota Aragonesa, 3 y 5	Calle de la Jota Aragonesa, 3 y 5	6361224XM526650001EM
6	Edificio Virto, 4	Plaza Virto, 4	6360214XM5265N0001RZ
7	Ermита de Nuestra Señora del Castillo	Plaza del Castillo, 2	6262222XM526650001ZM
8	Iglesia de San Juan Bautista	Plaza de San Juan, 3	6164401XM5266N0001RG
9	Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol	Plaza de San Antonio, s/n	6262004XM526650001BM
10	Iglesia y Casa de San Antonio de Padua	Plaza de San Antonio	6261502XM526650001JM
11	Murallas andalusies	Varios tramos	Varias
12	Puente del Azud	Polígono 7 Parcela 9009	50008A007090090000XQ

2. GRUPO SEGUNDO: NIVEL ESTRUCTURAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Edificio Cajal, 4	C/ Ramón y Cajal, 4	6362325XM5266500012M
2	Edificio Costa 14	Calle Joaquín Costa nº 14	6263209XM52665
3	Edificio Costa 6	Calle Joaquín Costa nº 5	6262210XM5266500010M
4	Edificio Damas 9	C/ Damas, 9	2:6361220XM526650001DM
5	Edificio Damas, 20	Calle Damas, 20	6361003XM5266500012M
6	Edificio Damas, 23	C/ Damas, 23	6461802XM526650001DM
7	Edificio del Sindicato de Riego	C/ Joaquín Costa, 12	6263208XM526650001MM
8	Edificio Jota Aragonesa 1	C/ Jota aragonesa, 1	6262215XM5266500011M
9	Edificio Jota Aragonesa 2	C/ Jota aragonesa, 2	6262215XM5266500011M
10	Edificio Jota Aragonesa 8	C/ Jota aragonesa, 8	6262218XM526650001SM
11	Edificio Jota Aragonesa 12	C/ Jota aragonesa, 12	6262220XM526650001EH
12	Edificio Judería 3	C/ Judería, 3	6361008XM526650001BM
13	Edificio Rafols 1	Calle Madre Rafols, 1	6261514XM526650001YM
14	Edificio San Pedro 8-10	C/ San Pedro, 8-10	6361108XM526650001QM
15	Edificio Villala 24	C/ Francisco Villala, 24	6664024XM526650001OM
16	Muro noroeste del granero de Edificio Castillo 4	Plaza del Castillo, 4	Varias
17	Palacio de los Condes de Bureta	C/ San Antonio, 8	6261304XM526650001RM
18	Portada de Postigo Real 24	C/ Postigo Real, 24	6561808XM526650001DM
19	Torre del Marqués de Montemuzo	Polígono 7, parcela 112 LA TORRE	50008A007001120000XY

3. GRUPO TERCERO: NIVEL AMBIENTAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Arco España 4	Plaza de España, 4	6362312XM526650001MM
2	Casa natal de Santiago Pelegrín	Calle Damas, 3	6262221XM526650001SM
3	Edificio Arco de las Monjas 3	Calle Arco de las Monjas, 3	6464014XM5266500011M
4	Edificio Cajal 1	Calle Ramón y Cajal, 1	6363707XM526650001EM
5	Edificio Costa 7	Calle Joaquín Costa, 7	6262209XM526650001
6	Edificio Costa 8	Calle Joaquín Costa 8	6263208XM526650001MM
7	Edificio Costa 10	Calle Joaquín Costa 10	6263209XM52665
8	Edificio Goya 14	Calle Goya, 14	6262729XM526650001SM
9	Edificio Goya 16	Calle Goya, 16	6262728XM526650001EM
10	Edificio Mayor 1	Calle Mayor, 1	6362308XM526650001FM
11	Edificio San Pedro 15	Calle San Pedro, 15	6262711XM526650001GM
12	Edificio Zurita 6	Calle Zurita, 6	6360208XM526650001MM
13	Fachada recuperada de España 6	Plaza España, 6	Varias

4. GRUPO CUARTO: ÁREAS ARQUEOLÓGICAS URBANAS

Ficha	Denominación	Ubicación	Código
01	Plaza del Castillo	Plaza del Castillo	50-008-0001-CUOO
02	Plaza del Castillo angular a C/ San Pedro	Plaza del Castillo	50-008-0001-CUOO

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

Lo que se hace público en este "Boletín Oficial de Aragón", Sección de la Provincia de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 6 de abril de 2017. — La secretaria del CPUZ, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

ALPARTIR

Núm. 4.014

Aprobada inicialmente la modificación de la Ordenanza municipal reguladora del régimen interno de la Escuela Municipal de Educación Infantil de Alpartir por acuerdo del Pleno de fecha 4 de mayo de 2017, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; 56 del texto refundido de Régimen Local; 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y 130.2 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, se somete a información pública por el plazo treinta días, a contar desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOPZ, para que pueda ser examinada y presentarse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Durante dicho plazo podrá ser examinada por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección <https://alpartir.sedelectronica.es>).

En el caso de no presentarse reclamaciones en el citado plazo, se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo de modificación de la mencionada Ordenanza.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Alpartir, a 5 de mayo de 2017. — La alcaldesa, Marta Gimeno Hernández.

ESCATRÓN

Núm. 3.986

En cumplimiento del artículo 169.1, por remisión del artículo 179.4, del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, ha quedado automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de aprobación inicial del Ayuntamiento de Escatrón, sobre transferencia de créditos entre aplicaciones de gastos de distinta área de gasto que no afectan a bajas y altas de créditos de personal y suplemento de créditos por mayores ingresos, que se hace público por aplicaciones presupuestarias:

Incrementos en aplicaciones de gastos

Aplicación Presupuestaria	N.º	Descripción	Incremento	Definitivo	
1300	62400	1	Compra motocicleta policía local	9.000	9.000€
1640	63200	2	Cortavientos tanatorio	5.000	5.000€
9200	21603	3	Portal de transparencia	3.000	3.000€
1510	60000	4	Adquisición de terrenos	10.000	20.000€
3420	63200	5	Cubierta y aseo minusválidos polideportivo	1.940€	1.940€
4120	78001	6	Subvención directa a la Cooperativa para bienes equipo	6.000€	6.000€
			TOTAL GASTOS	34.940€	

Bajas en aplicaciones de gastos

Aplicación Presupuestaria	N.º	Descripción	Disminución	Definitivo	
4320	62201	1	Carpintería metálica Atrapasueños	-34.940€	45.060€
			TOTAL GASTOS	-34.940€	

Por otro lado hay un suplemento de crédito por mayores ingresos que es el siguiente:

INCREMENTOS DE INGRESOS

PARTIDA	CONCEPTO	Incremento	Definitivo	
1º.-	47000	De empresas privadas	+13.060€	174.060€
		TOTAL	+13.060€	

INCREMENTO DE GASTOS

PARTIDA	CONCEPTO	Incremento	Definitivo		
3420	63200	4	Cubierta y aseo minusválidos polideportivo	13.060€	15.000€
		TOTAL GASTOS	13.060€		

Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos establecidos en los artículos 25 a 43 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, a tenor de lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley 7/1985, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

Escatrón, a 4 de mayo de 2017. — El alcalde, Juan Abad Bascuas.

FABARA

Núm. 4.007

ANUNCIO relativo a la convocatoria para la provisión de una plaza de educador/a generalista para la educación de personas adultas.

El Ayuntamiento de Fabara convoca una plaza de educador generalista de personas adultas a media jornada, de forma temporal, mediante el sistema de concurso, cuya contratación estará condicionada a la obtención de la correspondiente subvención por parte de la Diputación Provincial de Zaragoza, de acuerdo con las siguientes bases:

1.ª La realización de actividades se inscribe en el Plan Provincial de Educación de Personas Adultas que para el curso 2017/2018 convoca la Diputación Provincial de Zaragoza, por lo que el profesorado se adscribirá a dicho Plan en las tareas educativas, así como en la coordinación, seguimiento, evaluación y perfeccionamiento docente. Le será de aplicación la normativa vigente del Departamento de Educación y Ciencia, por su adscripción al CPEA, desarrollando su actividad en el municipio de Fabara.

2.ª Podrán presentarse a esta convocatoria aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

— Estar en posesión del título de diplomado/a o licenciado/a universitario/a.

— Poseer el título de Certificado de Aptitud Pedagógica o el título de Máster Universitario en Profesorado de Educación Secundaria Obligatoria, Bachillerato, Formación Profesional y Enseñanzas de Idiomas, Artísticas y Deportivas.

— Aceptar las bases de la convocatoria y comprometerse a desarrollar las funciones y tareas propias de esta plaza.

3.ª Las funciones a desarrollar serán las siguientes:

— Actividades docentes de formación académica.

— Actividades de dinamización sociocultural.

— Actividades de programación, organización, gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Adultos.

— Realización de todas aquellas actividades que se desarrollan en el marco relacional que une a las aulas de adultos de los municipios con los centros públicos de EPA.

4.ª La contratación del profesorado temporal se extenderá desde su selección hasta el 30 de junio del año 2018.

5.ª El plazo de presentación de solicitudes será de diez días naturales a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio, debiendo presentar con la solicitud los siguientes documentos, todo por duplicado (un ejemplar en fotocopia normal y otro ejemplar en fotocopia compulsada):

— Instancia dirigida al alcalde del Ayuntamiento de Fabara solicitando participar en el concurso.

— Currículum vitae del aspirante.

— Fotocopia del DNI.

— Fotocopia de los títulos académicos.

— Fotocopia de los méritos de formación.

— Fotocopia de los méritos profesionales.

— Presentación de un proyecto educativo aplicado al ámbito donde se va a desarrollar la actividad. Dicho proyecto consta de tres partes claramente diferenciables: análisis de la realidad o diagnóstico, necesidades educativas y planificación o proyecto educativo.

No serán tenidos en cuenta los méritos alegados sin el suficiente respaldo documental.

6.ª Para valorar los méritos de los aspirantes se deberá constituir una comisión al efecto, la cual estará formada por los siguientes miembros:

— Dos técnicos de la Diputación Provincial de Zaragoza, que actuará como presidente y vocal del tribunal.

— Un técnico docente de Educación de Adultos del Departamento de Educación y Cultura de la Diputación General de Aragón, que actuará como secretario.

— Un docente o representante de centro educativo público de Primaria, Infantil o Secundaria, que actuará como vocal.

— Un técnico de la Comarca de Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, que actuará como vocal.

7.ª Los méritos serán valorados de acuerdo con el baremo que aparece en esta convocatoria.

8.ª El resultado será hecho público en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriendo un plazo de cinco días naturales para formular las oportunas reclamaciones.

Fabara, a 5 de mayo de 2017. — El alcalde-presidente, Francisco Javier Doménech Villagrasa.

ANEXO

Baremo

A) TITULACIÓN Y FORMACIÓN (máximo 4 puntos):

1. Titulación:

— Diplomatura en EGB, Magisterio o Grado: 1 punto.

— Diplomatura en Educación Social: 1 punto.

— Licenciatura en Pedagogía: 1 punto.

— Licenciatura o diplomatura en otras: 0,5 puntos.

Para impartir clases se necesitará previamente haber obtenido el título de CAP o el Máster Universitario en Profesorado de Educación Secundaria Obligatoria, Bachillerato, Formación Profesional y Enseñanzas de Idiomas, Artísticas y Deportivas.

2. Formación (se valorará solamente la impartida por las Administraciones Públicas y centros homologados):

— Formación del profesorado relacionada con la educación de personas adultas. Por cada curso o seminario:

- De 0 a 100 horas acumulativas: 0,1 puntos.
- De 100 a 200 horas acumulativas: 0,2 puntos.
- De 200 a 300 horas: 0,3 puntos.
- Más de 300 horas: 0,4 puntos.

— Formación del profesorado relacionada con la educación en general. Por cada curso o seminario:

- De 50 a 100 horas acumulativas: 0,05 puntos.
- De 100 a 200 horas acumulativas: 0,1 puntos.
- Más de 200 horas: 0,15 puntos.

3. Acreditación de conocimientos de idiomas de inglés o francés (certificados de la Escuela Oficial de Idiomas, certificados de otros cursos oficiales, estudios de Filología o equivalentes a un nivel B1 del MCER): 0,5 puntos, hasta un máximo de 3 puntos. Se valorarán los conocimientos acreditados de catalán hablado y escrito hasta un máximo de 1,5 puntos (a razón de 0,375 puntos por cada nivel acreditado: elemental, medio, avanzado y superior).

B) EXPERIENCIA PROFESIONAL (máximo 4 puntos):

1. En educación de personas adultas:

— Experiencia docente en Planes provinciales de educación de personas adultas (máximo 2 puntos):

- Por cada curso completo (mínimo siete meses): 0,2 puntos.
- Por cada curso incompleto (menos de siete meses): 0,05 puntos.

— Otras experiencias docentes en educación de personas adultas (en centros reconocidos oficialmente) (máximo 1 punto):

- Por cada curso completo (mínimo nueve meses): 0,1 puntos.
- Por cada curso incompleto (menos de nueve meses): 0,03 puntos.

2. Otras experiencias educativas:

— Experiencia docente en otros campos educativos en centros reconocidos oficialmente (máximo 1 punto):

- Por cada curso completo (mínimo nueve meses): 0,05 puntos.
- Por cada curso incompleto (menos de nueve meses): 0,025 puntos.

C) PROYECTO EDUCATIVO (máximo 4 puntos):

— Diagnóstico o análisis de la realidad: Hasta 1 punto.

— Necesidades educativas: Hasta 1 punto.

— Planificación educativa o proyecto: Hasta 2 puntos.

Total máximo de los apartados:

A + B + C = 12 puntos.

NOTA: En aquellos casos en los que varios aspirantes hayan obtenido el total máximo de puntuación, cifrado en 12 puntos, se volverá a revisar la documentación, sin tener en cuenta el máximo establecido en cada apartado, realizando la selección por orden de puntuación total obtenida.

IBDES

Núm. 3.994

Por resolución del alcalde de fecha 28 de abril de 2017 se ha aprobado y dispuesto el sometimiento a exposición pública del padrón de la tasa por suministro de agua potable y alcantarillado correspondiente al primer trimestre de 2017, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento General de Recaudación se hace pública la apertura del período voluntario de cobranza.

EXPOSICIÓN PÚBLICA: El padrón correspondiente a la tasa por suministro de agua potable y alcantarillado se encuentra expuesto al público por término de veinte días hábiles, a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOPZ.

PLAZO DE INGRESO: De acuerdo con lo regulado en la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por suministro de agua potable y alcantarillado, el plazo de pago en voluntaria será de dos meses, a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOPZ.

LUGAR Y FORMA DE PAGO: El pago podrá efectuarse a través de cualquier entidad colaboradora o en las oficinas del Ayuntamiento en horario de atención al público; los contribuyentes que dentro de los primeros veinte días del período de cobranza no hayan recibido la documentación de pago podrán reclamarla en el Ayuntamiento, sin que su falta de recepción exima de la obligación de realizar el pago. Los recibos domiciliados serán cargados directamente en las cuentas señaladas por los contribuyentes.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO: Transcurrido el período voluntario de cobranza sin que se haya hecho efectivo al pago se incurrirá en los recargos establecidos en el artículo 28 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y vencido el plazo de ingreso en vía de apremio se exigirá un recargo del 20% del importe de la deuda no ingresada, más los intereses de demora.

RÉGIMEN DE RECURSOS:

—Recurso de reposición ante el órgano que aprobó la liquidación, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de finalización de la exposición pública del padrón o matrícula. Contra su desestimación expresa o presunta cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación de la resolución del recurso de reposición, si fuera expresa, y, si no lo fuese, en el plazo de seis meses desde el día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto.

—Reclamación económico-administrativa ante la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la finalización del período voluntario de pago o, en su caso, al de la notificación expresa o presunta de la resolución del recurso previo de reposición.

No podrán simultanearse la interposición del recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa.

Ibdes, a 28 de abril de 2017. — El alcalde-presidente, Ramón Duce Maestro.

MEDIANA DE ARAGÓN

Núm. 4.009

Por decreto de Alcaldía de fecha 5 de mayo de 2017 se ha aprobado el padrón del precio público por prestación del servicio de ayuda a domicilio correspondiente al mes de abril de 2017. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento General de Recaudación, dicho padrón se expone al público por un plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOPZ, durante el cual estará a disposición de los interesados en las oficinas municipales. Contra el acto administrativo de aprobación del padrón y de las liquidaciones tributarias en el mismo incorporadas podrá formularse recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de finalización del período de exposición pública, el cual deberá entenderse desestimado transcurrido el plazo de un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución expresa. Contra su desestimación expresa o presunta cabe recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación de la resolución del recurso de reposición, si fuese expresa, y, si no lo fuera, en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. El plazo de ingreso en período voluntario será de dos meses naturales contados a partir de la inserción de este anuncio en el BOPZ, pudiendo efectuarse el pago por domiciliación bancaria, transferencia bancaria o bien en metálico en las oficinas generales del Ayuntamiento. Transcurrido el período voluntario sin que se haya efectuado el pago se iniciará el período ejecutivo, que determina el devengo de los recargos e intereses de demora sobre el importe de la deuda no ingresada.

Mediana de Aragón, a 5 de mayo de 2017. — El alcalde, Juan Luis Esteban Gracia.

NOVILLAS

Núm. 4.015

Por decreto de Alcaldía de fecha 4 de mayo de 2017 se ha aprobado el padrón de la tasa por prestación del servicio en la Escuela Municipal de Educación Infantil correspondiente al mes de mayo del año 2017.

Dicho padrón se expone al público por un plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de inserción de este anuncio en el BOPZ, durante el cual estará a disposición de los interesados en las oficinas municipales.

Contra el acto administrativo de aprobación del padrón y de las liquidaciones tributarias en el mismo incorporadas podrá formularse recurso de reposición ante la Alcaldía en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de finalización del período de exposición pública, el cual deberá entenderse desestimado transcurrido el plazo de un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución expresa. En tal caso podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, en el

plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que el recurso de reposición haya de entenderse desestimado de forma presunta.

El plazo de ingreso en período voluntario será de dos meses naturales contados a partir de la inserción de este anuncio en el BOPZ, pudiendo efectuarse el pago por domiciliación bancaria, transferencia bancaria o bien en metálico en las oficinas generales del Ayuntamiento. Transcurrido el período voluntario sin que se haya efectuado el pago se iniciará el período ejecutivo, que determina el devengo de los recargos e intereses de demora sobre el importe de la deuda no ingresada en los términos previstos en los artículos 26, 28 y 161 de la citada Ley 58/2003.

Novillas, a 5 de mayo de 2017. — El alcalde, José Ayesa Zordia.

SANTA EULALIA DE GÁLLEGO

Núm. 3.992

ANUNCIO sobre aprobación del padrón de consumo de agua correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2017 e inicio del período voluntario de cobranza.

Por decreto número 14, de 27 de abril de 2017, esta Alcaldía aprobó el padrón del consumo de agua correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2017 y el inicio del período voluntario de cobranza. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación en los artículos 86 y siguientes, se somete a información pública por quince días, durante los cuales los interesados podrán presentar reclamaciones.

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 25 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, se establece en dos meses el plazo de ingreso para el pago en voluntaria del citado padrón, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOPZ. A los contribuyentes que tengan domiciliado el pago les serán cargados en cuenta el día 18 de mayo de 2017.

Lugar de pago

Oficinas municipales (sitadas en plaza Mayor, núm. 21), los martes y jueves, de 9:00 a 14:00 horas.

Transcurrido el plazo de ingreso en período voluntario para satisfacer la deuda, si esta no ha sido abonada será exigida en vía ejecutiva por el procedimiento de apremio, sufriendo el incremento de recargo correspondiente, así como los intereses de demora y las costas que se produzcan.

Santa Eulalia de Gállego, a 2 de mayo de 2017. — El alcalde, José Antonio Casaucau Morlans.

SECCIÓN SÉPTIMA

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de lo Mercantil

JUZGADO NÚM. 2

Núm. 3.934

Doña Elena Victoria Buil Torralba, letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Zaragoza;

Hace saber: Que en virtud de lo acordado en los autos de juicio verbal número 656/2015-A, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 LEC, por el presente se notifica a Cheerleaders Servicios Hoteleros de Zaragoza, S.A., la sentencia número 65/2017, de fecha 4 de abril de 2017, haciéndole saber que contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Zaragoza, a veinticinco de abril de dos mil diecisiete. — La letrada de la Administración de Justicia, Elena Victoria Buil Torralba.

BOPZ

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

CIF: P-5.000.000-I · Depósito legal: Z. número 1 (1958)

Administración:
Palacio de la Diputación de Zaragoza (Admón. del BOPZ). Plaza de España, 2.
Teléfono: 976 288 800 - Directo: 976 288 823 - Fax: 976 288 947

Talleres:
Imprenta Provincial. Carretera de Madrid, s/n - Teléfono: 976 317 836

Envío de originales para su publicación:
Excmo. Diputación Provincial de Zaragoza (Registro General)
Plaza de España, número 2, 50071 Zaragoza

Correos electrónicos: bop@dpz.es / imprenta@dpz.es



TARIFAS Y CUOTAS

(Art. 7.º Ordenanza fiscal núm. 3 vigente)

1. Anuncios:

1.1. Cuando se remitan por correo electrónico o en soporte informático y cumplan las prescripciones técnicas establecidas en el Reglamento de gestión del BOPZ, de forma que permita su recuperación sin necesidad de realizar ningún trabajo de composición y montaje:

—Anuncios ordinarios: Por cada carácter que integre el texto del anuncio, **0,025 euros**.

—Anuncios urgentes: Ídem ídem, **0,050 euros**.

1.2. Cuando se remitan en soporte papel y sea necesario transcribir el texto del anuncio:

—Anuncios ordinarios: Por cada carácter que integre el texto del anuncio, **0,0300 euros**.

—Anuncios urgentes: Ídem ídem, **0,0600 euros**.

2. Información en soporte electrónico:

2.1. Cada página de texto de una disposición o anuncio: **0,05 euros**.

2.2. Si se facilita en disquete, además: **1 euro**.

2.3. Si se facilita en CD-ROM, además: **3 euros**.

3. Suscripción al BOPZ para su recepción por correo electrónico: **10 euros/mes**.

4. Suscripción al BOPZ en formato papel: **50 euros/mes**.