



arquitectura
urbanismo
MSM
moreno, serrano y moreno

DELIMITACION DE SUELO URBANO SASTAGO (ZARAGOZA)

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL
SEPTIEMBRE DE 2013**



NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

MSM arquitectos, s.c.p

www.msmarquitectos.es • paseo sagasta, 64, planta 1ª, oficina 1 • 50006 zaragoza • 976378909 • estudio@msmarquitectos.es

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	7
Capítulo 1 Objeto, alcance y ámbito de aplicación	7
Artículo 1. Objeto.....	7
Artículo 2. Alcance.....	7
Artículo 3. Ámbito material y territorial	7
Artículo 4. Ámbito temporal	7
Capítulo 2 Efectos de su aprobación.....	7
Artículo 5. Publicidad.....	7
Artículo 6. Alineaciones y rasantes	8
Capítulo 3 Obligaciones inherentes al derecho a edificar	8
Artículo 7. Cesiones y urbanización.....	8
Artículo 8. Costes de urbanización	8
Artículo 9. Proyectos de urbanización, alcance y contenido	9
Capítulo 4 Obligaciones de conservación y seguridad. Ruinas.....	9
Artículo 10. Deber de conservación y seguridad. Ruinas.....	9
Artículo 11. Vallas.....	10
Artículo 12. Andamios y grúas	10
Artículo 13. Apeos	10
Artículo 14. Derribos y demoliciones.....	10
Artículo 15. Edificios ruinosos y derribos	11
Artículo 16. Limpieza y vallado de solares.....	11
Capítulo 5 Licencias, tramitación	11
Artículo 17. Licencias	11
Artículo 18. Competencia y procedimiento	12
Artículo 19. Solicitud de licencias.....	12
Artículo 20. Proyectos técnicos.....	13
Capítulo 6 Final de obras.....	13
Artículo 21. Comunicación al Ayuntamiento	13
Artículo 22. Limpieza de zonas públicas.....	13
Artículo 23. Licencia de Ocupación.....	14
Capítulo 7 Disciplina urbanística, inspección, infracciones, sanciones	14
Artículo 24. Inspección de las obras	14
Artículo 25. Inspección de actividades.....	14
Artículo 26. Agravantes	15
Artículo 27. Infracciones.....	15
Capítulo 8 Estudios de Detalle	15
Artículo 28. Estudios de Detalle	15
Artículo 29. Aplicación de los Estudios de Detalle.....	15

Artículo 30. Limitaciones de los Estudios de Detalle	15
Artículo 31. Procedimiento de los Estudios de Detalle	15
Capítulo 9 Régimen de la edificación existente	15
Artículo 32. Generalidades	15
Artículo 33. Edificaciones fuera de ordenación	16
Artículo 34. Construcciones e instalaciones de carácter provisional	16
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO	17
Capítulo 1 Condiciones generales de los Usos	17
Artículo 35. Clasificación de los Usos según el grado de limitación	17
Artículo 36. Calificación de los Usos respecto a su finalidad	17
Capítulo 2 Uso residencial.....	18
Artículo 37. Uso residencial. Vivienda.....	18
Artículo 38. Uso residencial. Residencia comunitaria.....	18
Artículo 39. Vivienda exterior	19
Artículo 40. Programa de vivienda	19
Capítulo 3 Usos productivos.....	20
Artículo 41. Uso agrario.....	20
Artículo 42. Uso industrial	20
Capítulo 4 Uso de servicios terciarios.....	21
Capítulo 5 Uso de equipamiento y Servicios Urbanos.....	21
Capítulo 6 Red Viaria	22
Capítulo 7 Espacio libre de Uso Público	22
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	24
Capítulo 1 Aprovechamiento urbanístico.....	24
Capítulo 2 Condiciones de parcela.....	24
Artículo 43. Condiciones de las parcelas y de sus linderos	24
Artículo 44. Parcela mínima edificable.....	25
Artículo 45. Parcela indivisible	25
Artículo 46. Alineaciones de parcela.....	25
Artículo 47. Solar	25
Artículo 48. Formación de chaflanes.....	26
Capítulo 3 Condiciones de posición de las edificaciones	26
Artículo 49. Rasantes de vial.....	26
Artículo 50. Alineaciones de la edificación.....	26
Artículo 51. Retranqueos.....	26
Capítulo 4 Condiciones de volumen.....	27
Artículo 52. Fondo edificado o edificable	27

Artículo 53. Ocupación del suelo	27
Artículo 54. Superficie edificada por planta	27
Artículo 55. Superficie útil.....	28
Artículo 56. Superficie edificable	28
Artículo 57. Coeficiente de edificabilidad	28
Artículo 58. Altura de los edificios	28
Artículo 59. Referencia en el terreno para medir la altura	28
Artículo 60. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.....	31
Artículo 61. Altura de plantas	32
Artículo 62. Altura libre de plantas	32
Artículo 63. Planta	33
Artículo 64. Vuelos y salientes a vía pública.....	34
Capítulo 5 Condiciones higiénico-sanitarias	35
Artículo 65. Patios	35
Artículo 66. Evacuación de aguas residuales	35
Artículo 67. Evacuación de aguas pluviales	35
Artículo 68. Eliminación de basuras.....	35
Artículo 69. Telecomunicaciones	35
Capítulo 6 Dotación de servicios	36
Artículo 70. Definición y condiciones generales	36
Artículo 71. Aplicación	36
Artículo 72. Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación	36
Artículo 73. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento	37
Artículo 74. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio	37
Artículo 75. Dimensiones de las plazas	37
Artículo 76. Acceso a los estacionamientos y garajes.....	37
Artículo 77. Pasillos de circulación.....	38
Artículo 78. Rampas y gálibos.....	38
Capítulo 7 Condiciones de seguridad	38
Artículo 79. Definición.....	38
Artículo 80. Aplicación	39
Artículo 81. Acceso a las edificaciones.....	39
Artículo 82. Puerta de acceso	39
Artículo 83. Circulación interior	39
Capítulo 8 Condiciones estéticas	39
Artículo 84. Volúmenes	39
Artículo 85. Diseño de fachadas y medianiles	40
Artículo 86. Materiales y disposiciones constructivas.....	40
Artículo 87. Cubiertas	40

Artículo 88. Cornisas y aleros	41
Artículo 89. Tratamiento de Plantas bajas	41
Artículo 90. Cerramientos.....	41
Artículo 91. Vallados.....	41
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	42
Capítulo 1 Vías Públicas	42
Artículo 92. Pavimentación de las vías públicas.....	42
Capítulo 2 Servicios urbanos	42
Artículo 93. Condiciones generales de las obras de urbanización.....	42
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	45
SUBTITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	45
Capítulo 1 Determinaciones generales.....	45
Artículo 94. Definición y delimitación	45
Artículo 95. Contenido y categorías	45
Artículo 96. Régimen urbanístico de la propiedad	45
Artículo 97. Deberes legales de los propietarios	46
Artículo 98. Facultades urbanísticas de la propiedad.....	46
Artículo 99. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano	46
SUBTITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO	46
Artículo 100. Aplicación	46
Artículo 101. Obras admitidas	46
Artículo 102. Tipo de ordenación	47
Artículo 103. Condiciones de uso	47
Artículo 104. Condiciones de volumen.....	47
Artículo 105. Tramitación de derribos y licencias	48
Artículo 106. Otras condiciones	48
SUBTITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA	49
Artículo 107. Aplicación	49
Artículo 108. Obras admitidas	49
Artículo 109. Tipo de ordenación	49
Artículo 110. Condiciones de uso	49
Artículo 111. Condiciones de volumen.....	49
Artículo 112. Otras condiciones	51
SUBTITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL	51
Artículo 113. Aplicación	51
Artículo 114. Obras admitidas	51
Artículo 115. Tipo de ordenación	51
Artículo 116. Condiciones de uso	51
Artículo 117. Condiciones de volumen.....	51

Artículo 118. Otras condiciones	52
SUBTITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	53
Artículo 119. Condiciones de uso	53
Artículo 120. Condiciones de volumen.....	53
SUBTITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	54
Artículo 121. Condiciones de uso	54
Artículo 122. Condiciones de volumen.....	54
 TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE	 55
Capítulo 1 Régimen del suelo no urbanizable	55
Artículo 123. Condiciones de uso	55
Artículo 124. Categorías.....	55
Artículo 125. Parcelaciones rústicas	56
Artículo 126. Superposición de protecciones.....	56
Artículo 127. Condiciones de las parcelas.....	56
Artículo 128. Cierre de fincas	57
Capítulo 2 Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable.....	58
Artículo 129. Clasificación de los usos.....	58
Artículo 130. Usos rústicos.....	58
Artículo 131. Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas.....	59
Artículo 132. Usos de interés público.....	59
Artículo 133. Uso residencial.....	60
Capítulo 3 Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable	60
Artículo 134. Edificaciones vinculadas a uso rústico	60
Artículo 135. Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas	61
Artículo 136. Edificaciones vinculadas a usos de interés público	62
Artículo 137. Edificaciones vinculadas a uso residencial	64
Artículo 138. Núcleo de población	64
Capítulo 4 Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable.....	65
Artículo 139. Categorías de suelo no urbanizable especial	65
Artículo 140. Condiciones de protección de la ZEPA y el LIC.....	65
Artículo 141. Condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Sotos y Galachos del río Ebro.....	66
Artículo 142. Condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Zonas Esteparias de Monegros Sur.....	67
Artículo 143. Condiciones de protección los Humedales de Importancia Internacional “Saladas de Sástago-Bujaraloz”	67
Artículo 144. Condiciones de protección de los Montes de Utilidad Pública	67

Artículo 145. Condiciones de protección Cauces y Barrancos.....	67
Artículo 146. Condiciones de protección de Patrimonio Cultural	67
Artículo 147. Protecciones sectoriales y complementarias	68
Artículo 148. Condiciones de protección del Cernícalo Primilla	68
Artículo 149. Condiciones de uso para el suelo no urbanizable genérico	68

TITULO VII. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL 69

Capítulo 1 Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural 69

Artículo 150. Protección del Patrimonio Cultural	69
Artículo 151. Ambito de Aplicación	69
Artículo 152. Niveles de Protección	69
Artículo 153. Condiciones de los tipos de obra.....	70
Artículo 154. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral	70
Artículo 155. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Ambiental.....	70

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1 Objeto, alcance y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto determinar las condiciones de Régimen Urbanístico y de la Edificación que regirán en el término municipal de Sástago y que garantizarán la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2. Alcance

Estas Normas, que resultan obligatorias respecto de todas aquellas actuaciones urbanísticas que se realicen en el ámbito del término municipal de Sástago, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Normas estuviera regulada por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas se aplicaran las disposiciones legales vigentes.

Artículo 3. Ámbito material y territorial

Las presentes ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de Sástago.

Artículo 4. Ámbito temporal

Los Planes Urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los Planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la publicación definitiva de la correspondiente rectificación.

Estas Ordenanzas tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se acuerde y publique su suspensión, modificación y/o sustitución por otra normativa, fruto de alguna revisión o sustitución del Documento del que forman parte.

Capítulo 2 Efectos de su aprobación

Artículo 5. Publicidad

Los planos oficiales del Planeamiento vigente debidamente aprobado estarán para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el ayuntamiento, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, en los términos señalados en la normativa contenido en la ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la Cédula Urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 6. Alineaciones y rasantes

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Sástago, son las que figuran en los Planos de Ordenación de la Delimitación de Suelo Urbano o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten como ampliación o complemento de dicho Plan y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Órganos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

Capítulo 3 Obligaciones inherentes al derecho a edificar

Artículo 7. Cesiones y urbanización

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 de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

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

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar según artículo 35.4 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

Artículo 8. Costes de urbanización

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

- a) Obras de vialidad (explanación, pavimentación de aceras).
- b) Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros).
- c) Suministro de agua (suministro, acometida, riego).
- d) Suministro de electricidad (conducción, distribución, acometida, alumbrado público).
- e) Jardinería y arbolado en vías públicas.

Asimismo, son de cuenta de los propietarios los costos de los proyectos de Urbanización y Reparcelación, si ésta hubiese sido necesaria.

Artículo 9. Proyectos de urbanización, alcance y contenido

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento en Suelo Urbano, y los Planes Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

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

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Red de alumbrada público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlas.

Los Proyectos de Urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones impuestas por el Ayuntamiento para el desarrollo de la autorizada.

Capítulo 4 Obligaciones de conservación y seguridad. Ruinas

Artículo 10. Deber de conservación y seguridad. Ruinas

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística (en su caso).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de presentar Estudio de Seguridad y Salud.

El Ayuntamiento y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidas en el catálogo podrán recabar, para conservarlas, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Además de las presentes normas, será de aplicación lo dispuesto en los arts.251 a 257 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Artículo 11. Vallas

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas ocupando como máximo la mitad de la anchura de la acera; y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

En las calles sin aceras o con aceras estrechos que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles de mucho tránsito, podrán establecerse las vallas en las condiciones citadas en los párrafos anteriores mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, reforma o nueva construcción. Para el resto de las obras se dispondrán los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 cm. de las fachadas, y, de ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio las cierres provisionales que protejan los accesos.

La instalación de vallas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa correspondiente.

Artículo 12. Andamios y grúas

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia.

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

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de lo casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización y se establezcan las medidas de seguridad oportunas.

Artículo 13. Apeos

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

Artículo 14. Derribos y demoliciones

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a estas Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Se exigirá proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

Artículo 15. Edificios ruinosos y derribos

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, y quede así acreditado por técnico competente.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación,

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

Expedientes de ruina:

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Se seguirá el procedimiento que al efecto determinan los artículos 258 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo y sus correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 16. Limpieza y vallado de solares

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos.

Así mismo, deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Los vallados de los solares que no hayan solicitado licencia de edificación para construir en ellos deberán cumplir la condición siguiente:

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y. en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2 metros, y como máximo 3,50 metros.

Capítulo 5 Licencias, tramitación

Artículo 17. Licencias

Quedan sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación previa, todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 229 a 232 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Artículo 18. Competencia y procedimiento

De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.q) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente:

- Artículos 229 y 236 y siguientes de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.
- Artículos 1 al 6 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Artículos 138 y siguientes del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de la Entidades Locales de Aragón.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, artículos 229 a 244.

Artículo 19. Solicitud de licencias

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a realizar y hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

Para el caso de obras de demolición, deberá acompañarse a la solicitud, proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección facultativa de las obras, visados ambos por el Colegio Profesional correspondiente, incluyendo las medidas de seguridad que hayan de adoptarse mediante la ejecución de las obras mediante estudio de seguridad y salud.

Así mismo deberá acompañarse Certificado de desratización y Certificado Oficial que acredite que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

Para la obtención de licencias para pequeñas edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica como cabañas o casetas de aperos, no destinadas a la estancia de personas, se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la pequeña edificación. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea precisa para garantizar que las obras se acomodarán a la Delimitación de Suelo Urbano. La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

Artículo 20. Proyectos técnicos

Salvo las obras que se considerarán menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente. Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, sean de poca entidad. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

- Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.
- Reparación de canalones y bajantes interiores.
- Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura.
- Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas,
- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga.
- Apertura de huecos en muros que no sean fachadas de anchura máxima de 1.40 m.
- Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería,
- Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.
- Reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja y superficie inferior a 30 m², que no confronten con la vía pública.
- Construcción, reparación o demolición de cabañas (casetas) o construcciones menores en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 35 m².
- Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.
- Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior,
- Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.
- Demolición de edificaciones exentas no situadas entre medianeras de una sola planta o de superficie inferior a 100 m², que no conlleven un riesgo especial.

No será preceptiva la solicitud de licencia para los supuestos contemplados en el artículo 3 de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En esos casos podrán ser sustituidas con declaraciones responsables o bien comunicaciones previas cumpliendo con los requisitos del artículo 4 de la Ley 12/2012.

Capítulo 6 Final de obras

Artículo 21. Comunicación al Ayuntamiento

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de 15 días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras, suscrito por los técnicos de la dirección facultativa, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

Artículo 22. Limpieza de zonas públicas

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

- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas que aún no hubiesen sido retiradas.

- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Artículo 23. Licencia de Ocupación

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- 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 licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un 1 mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. No se permitirá la utilización de ningún edificio o instalación sin la previa licencia de ocupación y en caso de observar la realización de alguna deficiencia insubsanable se iniciará expediente de protección de la legalidad urbanística.

Capítulo 7 Disciplina urbanística, inspección, infracciones, sanciones

Artículo 24. Inspección de las obras

El Ayuntamiento ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 25. Inspección de actividades

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

Artículo 26. Agravantes

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

Artículo 27. Infracciones

Serán infracciones urbanísticas las contenidas en los artículos 274,275 y 276 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Capítulo 8 Estudios de Detalle

Artículo 28. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la Delimitación de Suelo Urbano. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Los Estudios de Detalle no se podrán realizar en Suelo No Urbanizable.

Artículo 29. Aplicación de los Estudios de Detalle

Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) 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.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Artículo 30. Limitaciones de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 31. Procedimiento de los Estudios de Detalle

Se seguirá el procedimiento regulado en el artículo 68 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Para conocer el contenido y documentación de los Estudios de Detalle habrá que estar a lo que disponen los artículos 125 a 130 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.

Capítulo 9 Régimen de la edificación existente

Artículo 32. Generalidades

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la Ley

3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, como fuera de ordenación.

En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano.

Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 33. Edificaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por la Delimitación de Suelo Urbano, 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.

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 obras parciales y circunstanciales de consolidación, pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato 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.

Artículo 34. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento y que habrán de cesar y ser demolidas sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 27 apartado 3 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

Capítulo 1 Condiciones generales de los Usos

Artículo 35. Clasificación de los Usos según el grado de limitación

Usos Admisibles:

- **Permitidos:** Son aquellos cuya implantación resulta adecuada y que no produce transformación del destino o naturaleza ni lesiona el valor específico de los usos prioritarios establecidos.
Es aquel que se considere adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona de la Delimitación de Suelo Urbano.
Compatible: Es aquel que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar prohibido.

Usos Inadmisibles:

- Prohibidos:** Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos, generando transformaciones del destino prioritario de los terrenos o lesionan el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo en aplicación de la legislación sectorial.
Es aquel no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 36. Calificación de los Usos respecto a su finalidad

I. USOS LUCRATIVOS:

I.A) Uso Residencial:

1. Uso de Vivienda:
 - a) Unifamiliar
 - b) Colectiva
2. Uso de Residencia Comunitaria

I.B) Uso Productivo:

1. Uso Agrario
2. Uso Industrial:
 - a) Talleres Artesanos
 - b) Almacenes y Agencias de Transporte
 - c) Taller de Automoción
 - d) Industria Tecnológica
 - e) Industria Compatible
 - f) Industria Incompatible
 - g) Industria Peligrosa

I.C) Uso de Servicios Terciarios:

1. Uso de Hospedaje
2. Uso Comercial
3. Uso de Oficinas:
4. Recreativo:
 - a) Establecimientos de Hostelería
 - b) Salas de Espectáculo y Reunión
5. Garaje, Aparcamiento

II. SISTEMA DE DOTACIONES:

II.A) Sistema de Equipamientos:

1. Educativo
2. Cultural
3. Recreativo y de Ocio

4. Sanitario
 5. De Bienestar Social
 6. Deportivo
 7. Religioso
 8. Mercado de abastos
 9. Servicios de la Administración
 10. Otros Servicios Públicos Urbanos
 11. Defensa Nacional
 12. Cementerios y Tanatorios
 13. Salas de Reunión
- II.B) Red Viaria
- II.C) Sistema Libre de Uso Público:
1. Zonas Verdes
 2. Otros Espacios Libres

Capítulo 2 Uso residencial

Se define como residencial aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos). No se permiten usos residenciales en planta sótano.

Artículo 37. Uso residencial. Vivienda

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los tipos de: unifamiliar y colectiva.

Unifamiliar: Cuando la vivienda ocupa directamente una porción de suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo o independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b) Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Dos viviendas unifamiliares pareadas.
- d) Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.

Colectiva: Conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes. Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no.

- a) Vivienda plurifamiliar

Artículo 38. Uso residencial. Residencia comunitaria

Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Artículo 39. Vivienda exterior

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 16 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana o interior de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 9 m. de diámetro, en una longitud de 3 m.

Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible de 9 m.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Artículo 40. Programa de vivienda

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina-estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha. Su superficie útil no será inferior a treinta y siete (37) metros cuadrados sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas o balcones.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

ESTANCIA	SUPERFICIE (m ²)	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)
a) Estancia-comedor en vivienda de 1 dormitorio	16	3,00
en vivienda de 2 dormitorios	16	3,00
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	3,00
b) Estancia-comedor-cocina en vivienda de 1 dormitorio	18	3,00
en vivienda de 2 dormitorios	20	3,00
en vivienda de 3 o más dormitorios	24	3,00
c) Cocina	6	1,70
d) Dormitorio doble	10	2,50
e) Dormitorio sencillo	6	2,00
f) Cuarto de aseo: principal o único	3	
secundario	1,50	

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.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguno de los dormitorios o la cocina para dar acceso a un aseo, salvo que exista una exclusiva intermedia donde podrán estar instalados los lavabos. En las viviendas que tengan un único dormitorio, el acceso al aseo podrá ser a través del dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

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

Capítulo 3 Usos productivos

Artículo 41. 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:

- 1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m².
Sobrepasado ese límite, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.
- 2) Explotaciones ganaderas: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

Artículo 42. Uso industrial

Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón además de la normativa sectorial correspondiente.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

- 1) 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, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m².
Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.
- 2) Almacenes y Agencias de Transporte. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. Los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 750 m². Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.
- 3) Taller de Automoción. Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.
- 4) Industria tecnológica. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.
- 5) 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, o una actividad

calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 m².

- 6) 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.
- 7) 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 un 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.

Capítulo 4 Uso de servicios terciarios

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

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

- a) Hospedaje. Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., que se regirán por sus propias condiciones.
- b) Comercio y Hostelería. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.
- c) Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.
- d) Recreativo. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.
- e) Garaje, aparcamiento. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - 1) Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.
 - 2) Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Capítulo 5 Uso de equipamiento y Servicios Urbanos

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

Clases de equipamientos:

- a) Educativo. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Cultural. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
- c) Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.
- d) Sanitario. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.
- e) De Bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) Deportivo. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- h) Mercados de abastos. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
- i) Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- j) Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- k) Defensa Nacional. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- l) Cementerios y Tanatorios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- m) Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

Capítulo 6 Red Viaria

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

Capítulo 7 Espacio libre de Uso Público

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.

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. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Otros espacios libres. Que corresponde a las plazas o espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1 Aprovechamiento urbanístico

Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente Título, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno.

Se clasifican en:

- Condiciones de las parcelas.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de volumen.

El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

Estas ordenanzas generales de la edificación serán de aplicación en obras de nueva planta, reforma o ampliación, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a condiciones de uso y seguridad e instalaciones.

En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

Capítulo 2 Condiciones de parcela

Artículo 43. Condiciones de las parcelas y de sus linderos

Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

- Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecida por la Delimitación de Suelo Urbano y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.
- Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.
Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.
Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.
Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.
- Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.
- Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

- e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

Artículo 44. Parcela mínima edificable

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

Artículo 45. Parcela indivisible

No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.

Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.

Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado primero de este artículo.

Artículo 46. Alineaciones de parcela

Señala el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada. Las alineaciones contenidas en la documentación la Delimitación de Suelo Urbano tendrán el carácter de alineación oficial.

Artículo 47. Solar

1. En cumplimiento del artículo 14 de la Ley 3/2009 según redacción dada por la Ley 4/2013 tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 48. Formación de chaflanes

Se formarán chaflanes en las esquinas en las que concurren vías de tráfico rodado, según lo trazado en las alineaciones del plano de Ordenación del Suelo Urbano. El chaflán mantendrá en todas sus plantas un límite a la edificación formando chaflán de 3 metros de anchura, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz de las alineaciones principales que forman la esquina. Están exentos de la obligación de formar chaflanes los encuentros viales entre alineaciones con ángulos mayores de 135º.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la obligación de formar chaflanes en los casos en los que la estructura urbana o la intervención urbanística prevista así lo aconseje.

Con carácter general los chaflanes no serán exigibles en la zona Casco Antiguo.

Capítulo 3 Condiciones de posición de las edificaciones

Artículo 49. Rasantes de vial

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

Artículo 50. Alineaciones de la edificación

Se denominan “alineaciones de la edificación” o “de fachada” las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

Artículo 51. Retranqueos

Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

En los límites de carreteras, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

- a) “Exento” o “aislado”, cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- b) “Medianero”, cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.

- c) “Entre medianeras”, cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

- a) “Manzana cerrada”, cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.
- b) “Edificación abierta”, cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

Capítulo 4 Condiciones de volumen

Artículo 52. Fondo edificado o edificable

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

Artículo 53. Ocupación del suelo

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

Artículo 54. Superficie edificada por planta

Superficie edificada se considera toda superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados, y excluidas las superficies de patios interiores descubiertos, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

- a) en plantas bajo rasante:

Los locales situados en planta sótano o semisótano quedarán excluidos del cómputo de edificabilidad en todos los casos.

- b) en plantas sobre rasante

No se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

Soportales y pasajes de acceso a espacios libres públicos, espacios de espera para el acceso a estacionamientos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, vuelos abiertos de balcones y balconadas, terrazas, porches de viviendas unifamiliares, superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Artículo 55. Superficie útil

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.

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

Artículo 56. 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.

Artículo 57. Coeficiente de edificabilidad

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

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una 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 éste el valor de aplicación.

Artículo 58. Altura de los edificios

Es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida desde una referencia representativa de éste, establecida conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, hasta otra representativa de la coronación de aquél, que será:

- a) la cara inferior del techo de la última planta (altura de cornisa)

Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite se denomina altura máxima. Cuando se establezca la altura en metros y en número de plantas, ambos límites habrán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos.

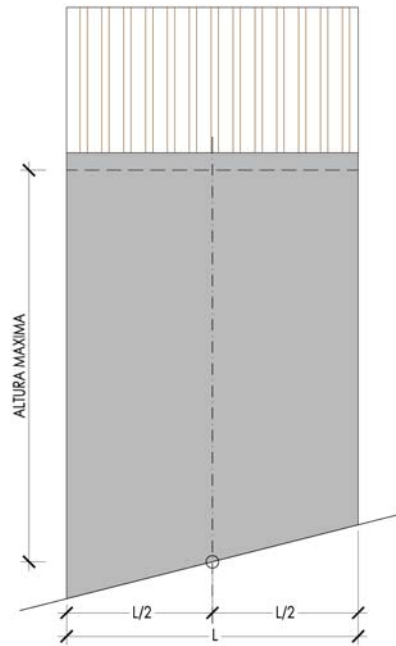
El planeamiento establece alturas máximas. Es decir, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 59. Referencia en el terreno para medir la altura

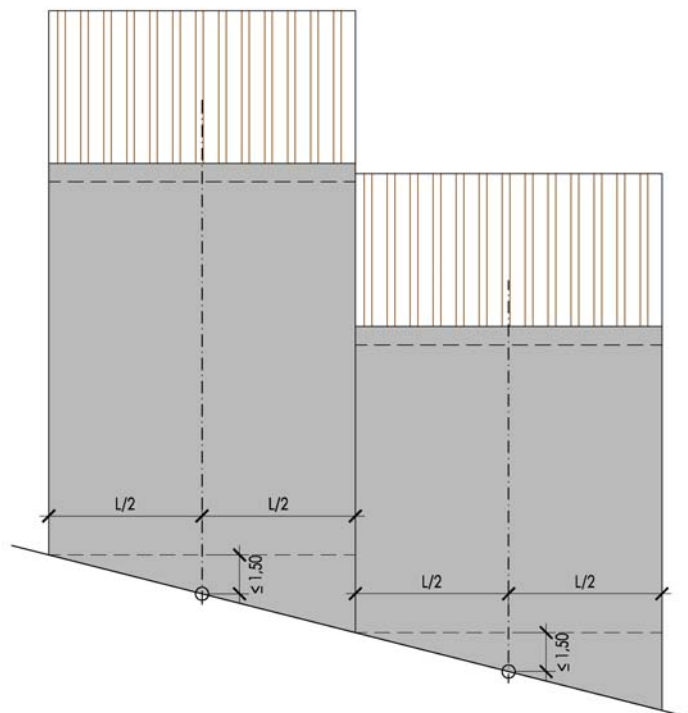
1. En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como origen de la medición de la altura se tomará la rasante de la acera, definida de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Solares con frente a una sola calle:

La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada. (Ver Gráfico).



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



Los paramentos verticales exteriores originados por estos escalonamientos recibirán tratamiento de fachada.

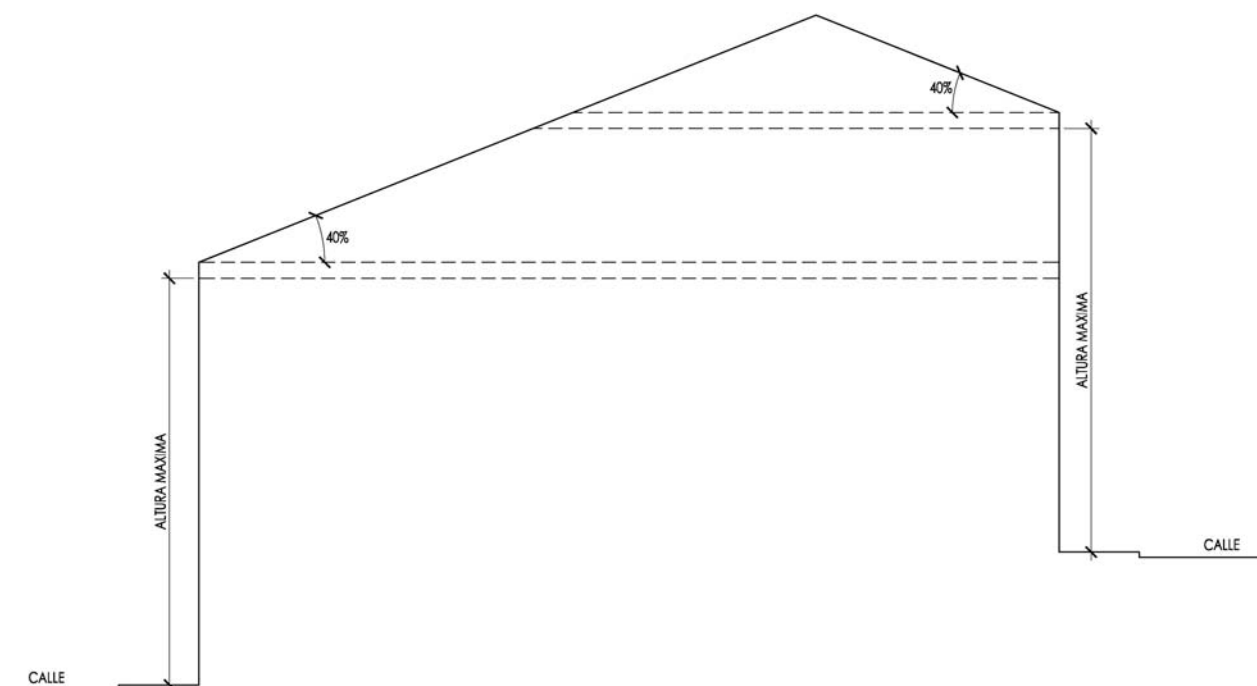
Cuando no exista acera, se tomará como cota de origen la rasante de calzada en el punto medio de la longitud de fachada.

b) Solares con frente a dos o más calles convergentes:

Dado que el plan determina la misma altura reguladora para todas las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las disposiciones detalladas en el apartado anterior, considerando el desarrollo de la fachada, a estos efectos, como una fachada única y continua.

c) Solares con frente a dos calles opuestas:

Cuando, en solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, los cuerpos edificados aledaños a cada frente queden separados por el espacio libre interior de la manzana, cada uno se regulará a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes. (Ver Gráfico).



En estos casos de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación de vial correspondiente y una línea de fondo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Cuando se trate de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que se sitúen en manzanas cuya estrechez haga inviable constructivamente independizar un cuerpo edificado de la mitad de la profundidad, la disposición de alturas a ambos frentes se atenderá a la disposición consolidada. En caso de no existir una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, que resolverá una altura tal que el volumen edificado sobre rasante no supere el del sólido capaz que resultaría de la solución teórica descrita en el párrafo anterior.

Cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que plantas correspondientes a las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle, de manera que la ocupación, los usos o cualesquiera otros parámetros sean diferentes, se tendrán en cuenta aquellos valores que correspondan a la situación consolidada en la manzana; cuando no exista una disposición consolidada y en casos dudosos, se tramitará un estudio de detalle para solucionar la edificación.

Los criterios de cómputo de edificabilidad definidos en el Artículo 57 de estas normas se aplicarán suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

Cuando la aplicación directa de estas normas en situaciones particulares atípicas produzca soluciones manifiestamente inadecuadas, podrá tramitarse un estudio de detalle que, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad, habilite una edificación que, a juicio del Ayuntamiento, sea más acorde con los condicionantes de entorno y las exigencias constructivas.

2. En los tipos de edificación abierta, la referencia para la medición de altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

El suelo de la planta baja se definirá de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En parcelas con lindero frontal a una sola calle, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal no supere 1'50 metros en más ni en menos.

b) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la cota del punto medio de la línea virtual que une las rasantes de las aceras en los puntos medios de dichos linderos frontales no supere 1'50 metros en más ni en menos.

c) En parcelas de esquina, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud no supere 1'50 metros en más ni en menos.

d) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad con respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1'50 metros con respecto a la superficie de aquéllas, se tramitará un estudio de detalle en el que se contemplen soluciones volumétricas adecuadas para mitigar en lo posible el impacto negativo que tal situación supone.

e) En los casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen, será exigible un estudio de detalle para establecer la cota de planta baja y los orígenes de medición de la altura.

Artículo 60. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima

1. No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad:

a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 35º sexagesimales, trazados en la forma siguiente:

-Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada. Si no existe un alero o cornisa, se trazará el alero o cornisa teórico, y desde este, se trazarán los planos.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4'00 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 por 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 éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda.

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 metros.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3'00 metros.

f) No se permiten disposiciones en forma de lucernas, mansardas y análogas, ajenas a la tradición constructiva local.

g) Elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, antenas, pararrayos u otros componentes de los servicios de aquél.

Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada

Artículo 61. Altura de plantas

1. Se entiende por «altura de la planta baja» la distancia vertical existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota utilizada como referencia para medir la altura del edificio.

2. Se entiende por «altura de una planta alzada» o de piso la distancia vertical existente entre las caras superiores de los dos forjados correspondientes a su suelo y a su techo.

Artículo 62. Altura libre de plantas

Se entiende por «altura libre» de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial. La altura libre mínima en locales de uso residencial, en cualquier planta en que se sitúen, será 2,50 metros. En las piezas abuhardilladas se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- a) Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el Artículo 40 deberá tener una altura igual o superior a 1,50 metros.

En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos hasta 2,25 metros, en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura de 2,25 metros por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación.

Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,00 metros, excepto para plantas bajas destinadas a usos terciarios en edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente documento y con superficie al público inferior a 50 m².

La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,50 metros.

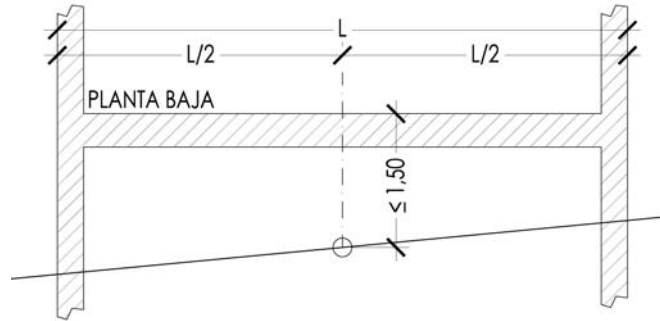
En las plantas inferiores a la baja en edificios de vivienda colectiva que estén mayoritariamente dedicadas a estacionamiento, en las que se integren trasteros o cuartos de instalaciones, se admitirá para éstos últimos la misma altura de 2'25 metros.

En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2'20 metros mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

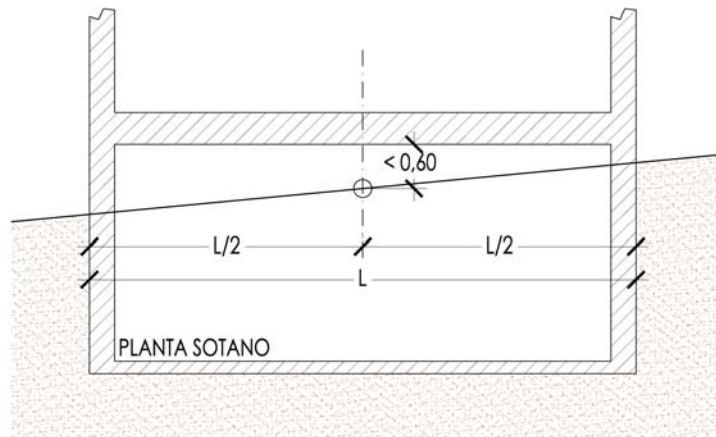
Artículo 63. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación de las Normas de la Delimitación de Suelo Urbano considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

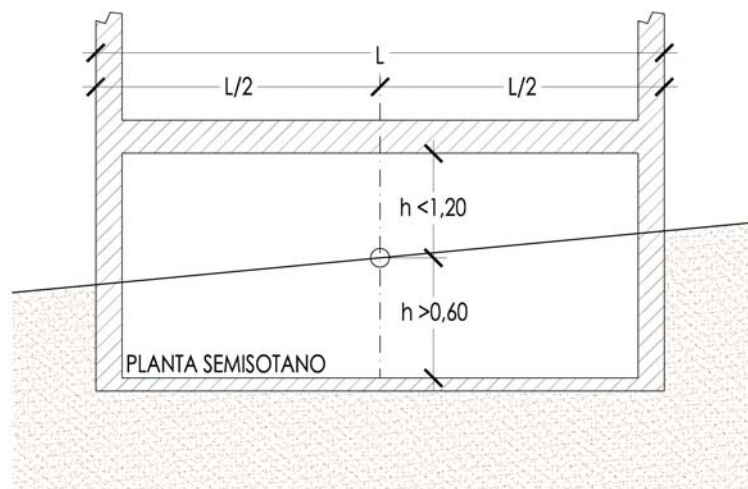
- a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido 1,50 metros por encima de la cota de origen y referencia, y 0,60 metros por debajo de ella.



- b) Sótano. Se entiende como planta sótano aquéllas situadas por debajo de la definida como baja.



- c) Semisótano. Es aquella planta cuyo techo se halla a más de 0,90 metros o más sobre la cota de origen y referencia.



- d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del 60% de la superficie útil del local a que esté adscrita.
La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a 2,40 metros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,20 metros si se trata de almacenaje o aseos. Será igualmente de 2,20 metros en el caso de estacionamientos.
- e) Alzada o Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) Entrecubierta o bajocubierta. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta. 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 1,50 metros.

Artículo 64. Vuelos y salientes a vía pública

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

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

Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 2,50 metros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de 0,30 metros a ambos lados del vano.

Los vuelos tendrán como máximo:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 4 m	No admitido
≤ 6 m	0,40 m, sólo balcones y miradores
≤ 12 m	0,75 m
>12 m	1,00 m

Los vuelos se encontrarán a una altura superior de 3,50 m. medidos desde el nivel más alto desde la rasante de la calle o de la acera si existiera. Deberán ajustarse a la tipología tradicional.

Aleros: El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 metros el vuelo máximo permitido para vuelos y podrá alcanzar los 0,50 metros cuando no se permitan vuelos.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

- 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.
- 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, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.
- Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de 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.

- d) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.

3. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida a las plantas alzadas del edificio.

4. Salientes y elementos adosados en planta baja.

Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, siempre que queden retranqueados del bordillo existente o previsto 0,50 metros. La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medida desde el punto más alto a lo largo de la fachada. El punto más alto de la marquesina no superará la cota del piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

Capítulo 5 Condiciones higiénico-sanitarias

Artículo 65. Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m², con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

Artículo 66. Evacuación de aguas residuales

En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente. Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca, únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.

La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.

Artículo 67. Evacuación de aguas pluviales

En obra nueva el sistema de evacuación de pluviales y fecales deberá ser separativo según marca el Código Técnico de la Edificación CTE, no obstante y debido a que el municipio no cuenta con red separativa, se permitirá que sean unidos las dos instalaciones en la arqueta particular de acometida a colector general.

Las aguas pluviales se verterán a la red general, no autorizando su vertido directo a la vía pública. Las bajantes podrán realizarse por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3 m sobre el pavimento, a partir del cual deberá introducirse dentro de los edificios.

Artículo 68. Eliminación de basuras

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto. Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos, con arreglo a la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre y Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. La situación de los vertederos se fijará teniendo en cuenta los vientos dominantes para que no exista la posibilidad de arrastre de olores, residuos, etc.

Artículo 69. Telecomunicaciones

Las canalizaciones para la implantación de redes de telecomunicaciones serán subterráneas.

Las operadoras de telecomunicaciones se someterán al régimen jurídico contenido en la Ley General de Telecomunicaciones y el RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.

Las características de las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones seguirán los criterios contenidos en las Normas UNE, aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Los proyectos de obras deberán prever los elementos comunes y reservas para la instalación de infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en cumplimiento de los reglamentos que lo desarrollan.

Según esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura de común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Capítulo 6 Dotación de servicios

Artículo 70. 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.

Artículo 71. 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.

Artículo 72. Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- 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.
- Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Artículo 73. 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 de una plaza de estacionamiento por cada vivienda. Para otros usos la dotación mínima será de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

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.

2. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Artículo 74. 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:
 - 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;
 - en edificios 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
 - en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Artículo 75. Dimensiones de las plazas

1. El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 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 cincuenta y cinco 255 centímetros.

2. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

3. 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.

4. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 76. Acceso a los estacionamientos y garajes

1. La anchura mínima del acceso será de 3,00 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 4,50 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. 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.

3. 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, no se admitirá esta solución en accesos desde la malla principal.

4. 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.

5. 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.

Artículo 77. Pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco 45 sexagesimales: 350 centímetros.
- Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de 60 grados sexagesimales: 400 centímetros.
- Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de 60 grados sexagesimales: 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 2,20 metros de la plaza.

Artículo 78. Rampas y gálibos

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte 20 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

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 2,20 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.

Capítulo 7 Condiciones de seguridad

Artículo 79. 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 el Decreto 19/99 de 9 de febrero del Gobierno de Aragón sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y al DB-SUA del CTE.

Artículo 80. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación en 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.

Artículo 81. Acceso a las edificaciones

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.

Artículo 82. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a 80 centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez 210 centímetros.

Artículo 83. 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 portales tendrán una anchura mínima de 200 centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) 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.

Capítulo 8 Condiciones estéticas

Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

En el casco antiguo, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente a través de su comprensión y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

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.

Artículo 84. Volúmenes

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

En al Casco Antiguo 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.

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.

Artículo 85. Diseño de fachadas y medianiles

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. Las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
3. 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.
4. 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, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.
5. En lo posible, 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 su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.
6. En el Casco Antiguo, las fachadas deberán responder positivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:
 - a) Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, salvo en la última planta en la que se podrán admitir otras proporciones o agrupaciones de dos o más huecos.
 - b) Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

Artículo 86. Materiales y disposiciones constructivas

Se prohíben los materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana.

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad.

Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales. En el suelo urbano se prohíbe el bloque de hormigón común. En el casco antiguo se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, los enfoscados de rugosidad excesiva y los acabados con pinturas en colores estridentes, salvo en equipamientos públicos que dada su singularidad se estudiarán de modo independiente.

Artículo 87. Cubiertas

1. Las cubiertas en el casco antiguo serán preferiblemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico. Fuera del casco antiguo, se admiten las soluciones de cubierta plana en entornos en los que no exista dicha continuidad visual de cubiertas inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas en el casco antiguo con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbre de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se admite la inclusión de azoteas, limitadas a un 30% de la superficie cubierta, entre los faldones inclinados.
3. Las pendientes serán planos de inclinación con pendiente inferior a 35 grados sexagesimales. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, en su mayoría de teja cerámica. Se prohíbe la utilización en el casco residencial de fibrocemento.

4. Las edificaciones industriales y naves de aperos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

Artículo 88. 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.

Artículo 89. Tratamiento de Plantas bajas

1. Cualquier instalación de portadas y escaparates de locales únicamente 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.
2. 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.
3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a 2,50 metros, con un saliente máximo de 0,50 metros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta 0,60 metros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
4. 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.

Artículo 90. Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 91. Vallados

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 2,50 metros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1 Vías Públicas

Artículo 92. 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.

Capítulo 2 Servicios urbanos

Artículo 93. Condiciones generales de las obras de urbanización

Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:

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.
2. Evacuación de aguas residuales. Es de obligatorio cumplimiento el Reglamento de Vertido de Aguas Residuales a Redes Municipales 38/2004 de 24 de febrero. Los vertidos cumplirán las normas de calidad del Instituto Aragonés del Agua y se cumplirá con las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por Real Decreto 107/2009, de 9 de junio
 - Todos los colectores actuales y futuros, se recogerán en un solo punto, para dar servicio a la futura depuradora.
 - Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pieza especial entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. El diámetro mínimo de los colectores públicos será de 315 mm, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas. Esta recomendación puede incumplirse justificadamente, si técnicamente es más ventajoso un diámetro menor. La pendiente mínima será de 0,5% y habrá pozos de registro en todos los quiebros y al menos cada 50 metros. En todas las nuevas edificaciones se preverá una red de saneamiento separativo.

- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes que puedan producir derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- En cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control de vertido de aguas residuales, visitable, en zona perfectamente accesible desde la calle sin vallas ni puertas.
- De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:
 - a) En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
 - b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de suelo industrial ó 150 € por habitante equivalente.

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

- En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el Art. 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los Municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad Supramunicipal en el caso de que sea ella a la que se le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizarán la conexión de los nuevos desarrollos urbanísticos con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

Las cargas urbanísticas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, en cumplimiento de las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración. El sujeto obligado al pago deberá cumplimentar los anexos aprobados por Resolución del Director del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 1 de febrero de 2010 (B.O.A nº 83, de 30 de abril de 2010), y remitir al Instituto del Agua una copia sellada por la entidad o caja donde se haga dicho abono junto con un justificante del mismo.

- Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. Se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión. La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

4. Alumbrado público. Se deberá cumplir con el Real Decreto 1890/2008 Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión o leds, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vial garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

- a) En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux.
- b) En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.
- c) La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

5. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

SUBTITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Capítulo 1 Determinaciones generales

Artículo 94. Definición y delimitación

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo de la Delimitación de Suelo Urbano.
2. Se incluyen en el Suelo Urbano los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12.a de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Son los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b).

Artículo 95. Contenido y categorías

1. Dado el objeto del documento Delimitación de Suelo Urbano no se establecen zonas de Suelo Urbano No Consolidado.
2. Todo el Suelo Urbano delimitado cumple con las características del suelo consolidado (SUC). Las Normas de la Delimitación de Suelo Urbano establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en los Capítulos siguientes del presente Título.
3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en el plano de Clasificación y Calificación del Suelo y son las siguientes:
 - a) Casco Antiguo
 - b) Residencial Extensivo
 - c) Industrial
 - d) Equipamiento y Servicios Urbanos
 - e) Espacio Libre de Uso Público

Artículo 96. 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.

Artículo 97. Deberes legales de los propietarios

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.

Artículo 98. 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 documento, 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 Art. 27 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, se podrá obtener autorización municipal para edificar construcciones destinadas a usos no residenciales en las zonas que permitan los usos correspondientes en las condiciones previstas en dicho artículo.

Artículo 99. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano

En los capítulos siguientes, 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.

SUBTITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

El Casco Antiguo lo constituye la ordenación originaria del municipio y sus anexos y colindantes. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo mediante su trama diferenciada.

Su tipología responde a su ordenación manzana cerrada sobre viario irregular. El uso es casi exclusivamente residencial, con construcciones de almacenes para aperos y garajes en sus traseras y bajos.

Artículo 100. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación 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 inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Artículo 101. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación. Para cualquier obra o intervención en bienes catalogados y/o entorno de protección deberá contar con la autorización del órgano responsable según lo establecido en el régimen de protección de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.

Artículo 102. Tipo de ordenación

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela. Regirán las Condiciones Estéticas contenidas en el capítulo 8 del Título III de estas normas.

Artículo 103. Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

Uso Residencial.- Vivienda unifamiliar o colectiva.

Uso Comercial.- Pequeño comercio en planta baja.

Usos hostelería.- Se autorizan bares, restaurantes y similares, así como casas de turismo rural.

Oficinas.- Sin limitaciones

Espectáculos.- Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones: Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada. Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Equipamiento.- Sin limitaciones.

Industrial.- Se autorizan exclusivamente:

Talleres de carácter artesanal, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 40 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Almacenamiento. A excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos, y de superficie construida máxima de 750m². Se admitirán los almacenes con superficie construida superior a 750 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Industria compatible. Exclusivamente para emisiones acústicas no superiores a 50dbA y de superficie construida que no supere los 1500 m². Se admitirán las industrias con superficie construida superior a 1500 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos: Uso agrícola o ganadero.

Para todos los usos se cumplirán además las exigencias descritas en el Código Técnico de la Edificación, DB-HR Documento Básico de Protección frente al Ruido.

Artículo 104. Condiciones de volumen

1. Limitaciones de Parcela

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 100 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 5,00 metros.

Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle

Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.

2. Limitaciones de Posición

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela

3. Ocupación

3.1. La ocupación en planta baja y bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela.

3.2. En plantas alzadas la ocupación no superará en ningún caso el Fondo Máximo edificable permitido.

4. Fondo Edificable

No hay limitación en planta baja.

En plantas alzadas se establece un fondo máximo edificable de 20 metros, paralelo a la alineación de fachada a la calle, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras (con las condiciones mínimas establecidas en el Artículo 65 de estas Normas Urbanísticas) y debiendo retranquearse en cualquier caso la edificación 3 metros con el lindero posterior.

5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

6. Altura de la Edificación

6.1. La altura de la edificación será de planta baja y dos alzadas.

6.2. La altura máxima de fachada se establece en 10,50 metros para construcciones de planta baja y dos alzadas

Artículo 105. Tramitación de derribos y licencias

La tramitación de los proyectos de derribo, parcial o completo, o reforma de los edificios catalogados o los colindantes con ellos, definidos en los Planos de alineaciones y catálogo de ordenación del Suelo Urbano, requerirá el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales, todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del Artículo 14 de estas Normas Urbanísticas relativo a derribos y demoliciones.

Artículo 106. Otras condiciones

Medianerías vistas.

Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante.

Fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.

SUBTITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

La zona Residencial Extensiva corresponde al ámbito del suelo urbano fuera de los límites del casco antiguo.

Su tipología responde a su ordenación de edificación libre, ya sea en tipología de bloque de vivienda colectiva, o unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.

Artículo 107. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Residencial Extensiva son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación 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 inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Artículo 108. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación.

Artículo 109. Tipo de ordenación

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Los retranqueos laterales serán como mínimo de tres metros para el caso de edificaciones aisladas o pareadas. En todo caso, el espacio o espacios libres deberán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

Artículo 110. Condiciones de uso

Regirán las mismas condiciones que para la Zona Residencial de Casco Antiguo.

Artículo 111. Condiciones de volumen

1. Limitaciones de Parcela

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

Vivienda colectiva: 400 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 10 metros.

Vivienda unifamiliar aislada: 250 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 10 metros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

Vivienda unifamiliar pareada: 200 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 7,50 metros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 150 metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a 5,75 metros.

En el caso de viviendas unifamiliares, la superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

- b) Para edificaciones de otros usos, la parcela tendrá una superficie mínima de 100 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 5,00 metros.

Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.

2. Limitaciones de Posición

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Si existe retranqueo a vial, éste será como mínimo de tres metros. Los retranqueos laterales serán como mínimo de tres metros para el caso de edificaciones aisladas o pareadas. Los cerramientos de la parcela al vial público tendrán el mismo tratamiento (materiales, composición de huecos, etc.) que la fachada al vial de la edificación residencial.

3. Ocupación

3.1. La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100% de la parcela.

3.2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva. La ocupación no superará en ningún caso el Fondo Máximo edificable permitido y se separará 3 metros del lindero posterior
- b) Vivienda unifamiliar pareada, agrupada o en hilera: 75%
- c) Vivienda unifamiliar aislada: 60%. Retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos.
- d) Edificaciones destinadas a otros usos. Planta baja Ocupación 100%. Planta sobre rasante ocupación 70%.

4. Fondo edificable

No hay limitación en planta baja dentro de los límites máximos regulados por la ocupación.

En plantas alzadas se establece un fondo máximo edificable de 20 metros, paralelo a la alineación de fachada a la calle, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras (con las condiciones mínimas establecidas en el Artículo 65 de estas Normas Urbanísticas) y debiendo retranquearse en cualquier caso la edificación 3 metros con el lindero posterior.

En caso de manzanas consolidadas en más de las dos terceras partes de su superficie por edificaciones entre medianeras formando manzana cerrada con fondos superiores, se admitirán soluciones con mayores fondos, hasta un máximo de 20 metros, debiendo retranquearse en cualquier caso la edificación 3 metros con el lindero posterior.

Para casos en los que la edificación planteada se retranquee respecto de la alineación oficial, el fondo máximo podrá medirse desde la fachada de la edificación.

5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

6. Altura de la edificación

6.1. La altura de la edificación será de planta baja y dos alzadas.

6.2. La altura máxima de fachada se establece en 10,50 metros para construcciones de planta baja y dos alzadas.

Artículo 112. Otras condiciones

Medianerías vistas.

Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante.

Fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.

SUBTITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

La zona Industrial corresponde a los terrenos junto a la carretera que corresponden a Electrometalúrgica del Ebro y la fábrica de yesos Yesiforma.

Este ámbito está compuesto en su mayor parte por instalaciones industriales y edificaciones al servicio de la industria. La tipología predominante es la de bloque exento.

Artículo 113. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Industrial son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación 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 inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Artículo 114. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, siempre y cuando los edificios no tengan algún grado de protección en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 115. Tipo de ordenación

La edificación se dispondrá libremente en la parcela. Los retranqueos laterales serán como mínimo de tres metros para el caso de edificaciones aisladas o pareadas. En todo caso, el espacio o espacios libres deberán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

Artículo 116. Condiciones de uso

Industrial.- En cualquiera de sus categorías.

Oficinas.- Uso compatible en la zona

Residencial.- Sólo se permite una vivienda por cada industria, siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria. Se admitirán situaciones preexistentes de más de una vivienda por industria antes de la entrada en vigor del Documento.

Artículo 117. Condiciones de volumen

1. Limitaciones de Parcela

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a 2000 m².

Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.

2. Limitaciones de Posición

La edificación se dispondrá libremente en la parcela. Los retranqueos a linderos de la parcela serán como mínimo de 5 metros.

3. Ocupación

3.1. Ocupación máxima 70%

4. Fondo edificable

No hay limitación dentro de los límites máximos regulados por la ocupación.

5. Edificabilidad

La edificabilidad bruta se fija en 0,75 m²/m².

6. Altura de la edificación

6.1. La altura máxima visible se establece en 14 metros. Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.

Artículo 118. Otras condiciones

Se deberá vallar todo el perímetro de las parcelas industriales. La altura máxima de los vallados será de 3 metros.

SUBTITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

La regulación de los servicios urbanos será la establecida por la legislación vigente.

Artículo 119. Condiciones de uso

- Usos admitidos

Los usos admitidos en esta zona de suelo urbano son los siguientes:

Equipamientos. En todas sus categorías

Residencial. Permitida 1 vivienda por equipamiento para el conserje o vigilante.

Hostelero. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

Comercial. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

Industrias y almacenes. Se permiten las instalaciones destinadas a la propia funcionalidad del equipamiento. También se permiten almacenes municipales.

Aparcamiento. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

- En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales 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.

- Usos prohibidos

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

- 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.

Artículo 120. Condiciones de volumen

- Parcela mínima

No se determina, si bien la limitación la establecerán las propias necesidades funcionales del equipamiento.

- Ocupación máxima

Planta baja y alzada: 100%.

- Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima será de 3 m²/m²

- Altura máxima

10,50 metros

- Número máximo de plantas

Planta baja y dos plantas alzadas, excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

- Retranqueos
No se exigen

SUBTITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Estos suelos están destinados a esparcimiento en plazas, parques, jardines y áreas de juego. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres de uso público, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 121. Condiciones de uso

- Usos admitidos
Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.
- Usos compatibles
Sólo se admitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
Excepcionalmente podrán autorizarse y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona:
 - Pequeños almacenes de utillaje y jardinería.
 - Espectáculos y uso deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.
 - Pequeñas bibliotecas o bares, quioscos de música, etc.
- Usos prohibidos
Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los compatibles o superen las limitaciones de éstos.

Artículo 122. Condiciones de volumen

- Ocupación en planta
10 %.
- Altura máxima
7,0 metros
- Número máximo de plantas
Planta baja y una planta alzada (PB+1)

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1 Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 123. Condiciones de uso

Conforme al artículo 26.2 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, 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 y 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.

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.

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.

Artículo 124. Categorías

La Delimitación de Suelo Urbano establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- **Suelo no urbanizable especial (SNU-E):**

SNU EN.- Ecosistema Natural:

EN.1.- RED NATURA 2000

EN 1.1 L.I.C “Bajo Martín”

EN 1.2. L.I.C “Barranco de Valdemesón – Azalla”

EN 1.3 L.I.C “Meandros del Ebro”

EN 1.4 L.I.C “Monegros”

EN 1.5 L.I.C “Serreta Negra”

EN 1.6 L.I.C “Sotos y Mejanas del Ebro”

EN 1.7 Z.E.P.A “La Retuerta y Saladas de Sástago”

EN 1.8 Z.E.P.A “Valcuerna, Serreta Negra y Liberola”

EN 1.9 P.O.R.N “Sotos y Galachos del Ebro”

EN.2.- Montes de Utilidad Pública

EN.3.- Humedales/ Saladas

EN.4.- Protección del Cernícalo Primilla

EN.5.- Protección de cauces y barrancos

SNU EC.-Patrimonio Cultural:

SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

ES.1.- Carreteras

ES.2.- Vías Pecuaría

- **Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)**

Artículo 125. Parcelaciones rústicas

Se considera parcelación rústica, conforme al artículo 245 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

Se prohíbe parcelar, dividir o segregar terrenos agrícolas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo, de conformidad con lo establecido por el Art. 24 de la Ley 19/1.995, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Por tanto se considerará infracción urbanística el incumplimiento de esta disposición y concordantes. A los efectos ya enunciados, para el Suelo No Urbanizable, la UMC se fija en:

- a) En terrenos de regadío: 2.500 m² de suelo = 0,25 Has. (finca mínima).
- b) En terrenos de secano: 20.000 m² de suelo = 2,00 Has. (finca mínima).

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con lo definido de este concepto en el Artículo 138 de estas Normas.

Artículo 126. Superposición de protecciones

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en la Delimitación de Suelo Urbano, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

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.

Artículo 127. Condiciones de las parcelas

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m² en el suelo de regadío o a veinte mil (20.000) m² en suelo de secano.
2. 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. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en el apartado anterior, 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.
5. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo. Conforme a lo establecido en el **Artículo 138** 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.
 6. 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.
 7. 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.

Artículo 128. Cierre de fincas

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 5 metros del eje de la vía o camino y 3 metros del borde exterior, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

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

Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos que no tendrán una altura superior a 1 metro.

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

Capítulo 2 Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable

Artículo 129. Clasificación de los usos

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación de los usos:

1. Usos rústicos: se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal). Incluye:

- a) uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal
- f) Usos recreativos sin transformación física del espacio
- g) Usos de educación ambiental e interpretativos

2. Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas: son las actuaciones, ya sean de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:

- a) Infraestructuras al servicio del medio urbano
- b) Infraestructuras para la protección del ecosistema
- c) Infraestructuras y obras públicas de los usos rústicos compatibles y/o autorizados en el punto 1

3. Usos 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 32 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción por la Ley 4/2013 de 23 de mayo. Incluye:

- a) usos productivos
- b) Usos dotacionales
- c) Usos recreativos

4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) vivienda rural tradicional
- b) vivienda vinculada a un uso permitido
- c) Vivienda unifamiliar aislada

Artículo 130. Usos rústicos

Uso de cultivo (1.a):

Comprende los cultivos de secano y regadío, plantaciones forestales, desbroce, explanación y movimiento de tierras, construcción de obras de riego y otras labores propias de la agricultura. Se incluyen en este uso las plantaciones, construcción de acequias, acondicionamiento de terrenos y roturaciones.

Uso de explotaciones agrarias (1.b):

Comprende la edificación agrícola como almacenes para maquinaria o construcciones para la primera transformación de productos de cultivo. Se incluyen en esta categoría los invernaderos.

Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Son las que se rigen por lo dispuesto en el Decreto 91/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas y por las disposiciones que con posterioridad las complementen o sustituyan.

Usos extractivos (1.d):

Comprenden las actividades extractivas del sector primario ya sean temporales o permanentes.

Uso forestal (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.

Usos recreativos sin transformación física del espacio (1.f):

Se encuentran actividades que fomenten la agricultura de autoconsumo, el ocio, el tiempo libre y la diversión en la naturaleza, como senderismo, picnic, montañismo, cabalgata, cicloturismo, etc.

Usos de educación ambiental e interpretativos (1.g):

Se trata de usos como la interpretación del medio físico y biológico, el paisaje, la biodiversidad, geología, etc., a través de paneles informativos, senderos autoguiados, cursos y diferentes actividades de educación ambiental en las áreas de rústica para distintas edades y dirigidos tanto a escolares como adultos o incluso voluntarios, con programas de voluntariado ambiental.

Artículo 131. Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas

Infraestructuras al servicio del medio urbano (2.a):

Son las actividades cuya finalidad es la conservación, explotación, funcionamiento y vigilancia de la obra pública y de las actividades que en ellas se desarrollan.

Se incluyen en esta actividad las infraestructuras de producción de energía eólica e hidroeléctrica, las depuradoras y vertederos.

Infraestructuras para la protección del ecosistema (2.b):

Comprende las actividades para la medición, el control y la adecuada utilización de los recursos naturales así como las infraestructuras que se realicen para el acceso y la utilización de los espacios naturales o para la protección del ecosistema.

Artículo 132. Usos de interés público

A través del procedimiento regulado en el artículo 32 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos de Interés General de Aragón en los artículos 87 a 99 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

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 a continuación, 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.

Usos productivos (3.a):

Aquellos que tengan que emplazarse fuera de los núcleos urbanos por considerarse nocivas, insalubres o peligrosas o que por su actividad sea necesario su emplazamiento a pie del núcleo de producción ya sea este un yacimiento o una explotación agrícola.

Usos dotacionales (3.b):

Son usos de tipo científico, cultural, sanitario y asistencial que no sean residencias de ancianos.

Usos recreativos (3.c):

Son aquellos que tengan que emplazarse en el medio rural como campamentos de turismo, cotos de caza y pesca, espacios deportivos al aire libre y otros usos recreativos vinculados a la naturaleza como picnic o senderismo, la realización de parques temáticos, parques de agua, zoológicos, jardines botánicos, instalación de camping y hoteles, etc.

Artículo 133. Uso residencial

Vivienda rural tradicional (4.a):

Es la que responde al modo de ocupación tradicional del campo periurbano. Se incluyen en este tipo las edificaciones agrícolas, ganaderas, torres de recreo asociadas a usos rústicos o no, viviendas de agricultores y otros edificios rurales.

Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

Comprende la vivienda unifamiliar asociada a cualquiera de los usos salvo el residencial de los que se describen en este artículo.

Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Se podrá autorizar este uso conforme al artículo 30.2 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón según redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo aunque no esté vinculada a ningún uso compatible.

Capítulo 3 Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

Artículo 134. Edificaciones vinculadas a uso rústico

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 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 ocho metros al eje de los caminos y tres metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los veinte metros cuadrados.
- d) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta 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 metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.
- f)

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 ocupación de la parcela no será superior al 50% de su superficie y la edificabilidad no superará 0,50 m² / m².
- b) La altura máxima de fachada no será superior a nueve metros, ni la altura máxima visible a nueve metros.
- c) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco metros, salvo acuerdo expreso con el colindante.

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 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 separarán un mínimo de ocho metros al eje de los caminos y cinco metros a cualquier otro lindero.
- 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 una planta y cinco 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 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, así como la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen incumplimiento de las distancias mínimas a las instalaciones ganaderas o en la normativa que las complementa o sustituya.

Además, en lo que se refiere a explotaciones porcinas se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 3483/2000 de 29 de diciembre por el que se modifica el Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

- a) Las edificaciones de nueva construcción de las explotaciones ganaderas guardarán 10 metros al eje de la vía de camino público y 10 metros a linderos de las parcelas de otros propietarios, salvo acuerdo expreso con el colindante y siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3 metros.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al 50% de su superficie y la edificabilidad no superará 0,50 m² / m².
- c) La altura máxima de edificaciones y construcciones de la explotación ganadera será de una planta con una altura máxima de 10 metros. La altura máxima podrá aumentarse en aquellas edificaciones de una única planta en que se justifique técnicamente que es indispensable para el correcto funcionamiento de la explotación.

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 usos recreativos sin transformación física del espacio (1.f):

1. Casetas de ocio: Son recintos cubiertos que sirven para poder llevar a cabo la práctica de la agricultura de autoconsumo. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados de superficie.
- b) La superficie máxima edificada será de cuarenta metros cuadrados.
- c) La altura máxima de la vivienda será de una planta, con una altura máxima de fachada de cuatrocientos centímetros.
- d) Será obligatoria que cada edificación cuente con fosa séptica e instalaciones fotovoltaicas.
- e) Se separarán un mínimo de ocho metros al eje de los caminos y cinco metros a cualquier otro lindero.

Artículo 135. Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas

Edificaciones vinculadas a las infraestructuras al servicio del medio urbano (2.a):

Comprende las edificaciones vinculadas con los usos del Apdo. 2.a) del Artículo 131. Las edificaciones vinculadas al servicio de la carretera cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se ubicarán en parcelas de al menos 10.000 metros cuadrados excepto en el caso de gasolineras que conforme al artículo 25b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de 2000 metros cuadrados.
- b) La edificación guardará una separación a linderos no inferior a la establecida por la Ley 6/1993, de 5 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- c) La ocupación máxima será del 15% de la superficie de la parcela y la edificabilidad será como máximo de dos metros cuadrados por cada diez metros cuadrados de parcela (0.2 m²/m²).
- d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta centímetros.
- e) Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
- f) La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora.

2. El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.
- b) No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Edificaciones vinculadas a las infraestructuras para la protección de ecosistemas (2.b):

Las edificaciones relacionadas con la protección del medio natural y los ecosistemas se equiparan, en cuanto a las condiciones de la edificación:

- a) Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.
- b) No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Artículo 136. Edificaciones vinculadas a usos de interés público

Edificaciones vinculadas a usos productivos (3.a):

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
- b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley 7/2006 de 22 de junio de protección ambiental, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.
- c) Incluyen industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, e instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas fundamentalmente a una explotación agraria.

. la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón además de la normativa sectorial correspondiente.

Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil metros de cualquier núcleo habitado.

La edificación no podrá superar dos metros cuadrados de techo por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²), para las del apartado a y b.

Para las del apartado c) no podrán superar 0,5 m²/m²

La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela. para las del apartado a y b. Para las del apartado c) no podrán superar el 50%.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una planta ni de novecientos centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

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.

Edificaciones vinculadas a usos dotacionales y recreativos (3.b y 3.c):

Cumplirá las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil metros cuadrados.
- Las edificaciones se separarán diez metros de todos los linderos de la finca.
- La ocupación máxima será del diez 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 la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta centímetros.

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.

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:

- La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de la Delimitación de Suelo Urbano. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.
- 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 MINP.
- 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.
- El perímetro del área se rodeará con vallado admisible según el Artículo 128, 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.
- El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungalows al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.
- 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.
- Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

Artículo 137. Edificaciones vinculadas a uso residencial

Vivienda rural tradicional (4.a):

No está necesariamente vinculada a un uso. Se establece una edificabilidad máxima en seco de 0.10 m² por cada 10 m² de parcela y de 0.30 m² por cada 10 m² en regadío, con un máximo autorizado en cualquier tipo de suelo de 300 m² construidos de uso residencial o cualquier otro uso admitido.

Vivienda vinculada a un uso permitido (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. Los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

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.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La edificación se separará un mínimo de diez metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta 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 fachada de setecientos centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta centímetros.
- d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil metros cuadrados.

Artículo 138. Núcleo de población

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

Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- b) La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.
- c) Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- e) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de doscientos cincuenta metros y con centro en cualquiera de ellas.

Capítulo 4 Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable

Artículo 139. Categorías de suelo no urbanizable especial

Son los terrenos de suelo no urbanizable recogidos en la Delimitación de Suelo Urbano, bien porque son zonas cuya morfología, hidrología supone un riesgo natural edificar, bien por ser Lugares de Protección, acogidos a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable especial se divide en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU EN.- Ecosistema Natural:

EN.1.- RED NATURA 2000

EN 1.1 L.I.C “Bajo Martín”

EN 1.2. L.I.C “Barranco de Valdemesón – Azalla”

EN 1.3 L.I.C “Meandros del Ebro”

EN 1.4 L.I.C “Monegros”

EN 1.5 L.I.C “Serreta Negra”

EN 1.6 L.I.C “Sotos y Mejanas del Ebro”

EN 1.7 Z.E.P.A “La Retuerta y Saladas de Sástago”

EN 1.8 Z.E.P.A “Valcuerna, Serreta Negra y Liberola”

EN 1.9 P.O.R.N “Sotos y Galachos del Ebro”

EN 1.10 P.O.R.N “Zona Esteparias de Monegros Sur (Sector Occ.)”

EN.2.- Montes de Utilidad Pública

EN.3.- Humedales/ Saladas

EN.4.- Protección de cauces y barrancos

SNU EC.-Patrimonio Cultural:

SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

ES.1.- Carreteras

ES.2.- Vías Pecuaria

Ámbito de Protección del Cernícalo Primilla

Artículo 140. Condiciones de protección de la ZEPA y el LIC

En estos ámbitos se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Sástago y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

Artículo 141. Condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Sotos y Galachos del río Ebro

Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) son el instrumento creado por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, para planificar la gestión de los recursos en un determinado ámbito territorial, determinando las limitaciones que deben establecerse a los usos y actividades en la zona, según el estado de conservación de los recursos y ecosistemas, así como promoviendo la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales. Además, cada PORN formula los criterios orientadores de las políticas sectoriales y ordena las actividades económicas y sociales, para que sean compatibles con la conservación del medio ambiente.

La Ley 6/1998, de 19 de mayo, de espacios naturales protegidos de Aragón, redefine los contenidos del PORN dando un mayor peso al desarrollo sostenible, por lo que debe evaluar la situación socioeconómica de la población asentada y sus perspectivas de futuro, y señalar las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio, que propicien el progreso socioeconómico de las poblaciones.

Se estará a lo especificado en el 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 Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón),

Usos constructivos en la Zona 1.

- Construcción vinculada a uso agrícola o forestal: Se prohíbe cualquier nueva construcción vinculada al uso agrícola o forestal.
- Construcción vinculada a uso ganadero. Se prohíben nuevas instalaciones, que requieran edificaciones, vinculadas al uso ganadero.
- Construcción vinculada a infraestructuras. Solamente se podrán autorizar las edificaciones vinculadas a la ejecución y conservación de las infraestructuras declaradas de utilidad pública. Dicha autorización establecerá la obligatoriedad de que el diseño y ejecución de las construcciones suponga un mínimo impacto ambiental.
- Construcción vinculada a usos deportivos. Se prohíben las nuevas infraestructuras y construcciones deportivas de todo tipo a excepción de los embarcaderos de uso público, los cuáles requerirán autorización del órgano ambiental competente.
- Construcción vinculada a usos residenciales, terciarios o industriales. No se autorizarán ni podrán regularizarse, ni urbanizaciones o construcciones residenciales, ni construcciones o instalaciones vinculadas a usos terciarios o industriales.

Usos constructivos en la Zona 2.

- Construcción vinculada a uso agrícola o forestal. Se permiten las construcciones vinculadas al uso agrícola o forestal.
- Construcción vinculada a uso ganadero. Se permiten las construcciones orientadas hacia uso ganadero salvo las Áreas de Expansión Ganadera previstas en el Decreto 200/ 1997, de 9 de diciembre.
- Construcción vinculada a infraestructuras. Se permiten las construcciones y edificaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública o interés social.
- Construcción vinculada a usos residenciales, terciarios o industriales. Se prohíben las construcciones industriales, energéticas, residenciales y vinculadas a uso terciario, de cualquier tipo.

Artículo 142. Condiciones de protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) – Zonas Esteparias de Monegros Sur

Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) son el instrumento creado por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, para planificar la gestión de los recursos en un determinado ámbito territorial, determinando las limitaciones que deben establecerse a los usos y actividades en la zona, según el estado de conservación de los recursos y ecosistemas, así como promoviendo la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales. Además, cada PORN formula los criterios orientadores de las políticas sectoriales y ordena las actividades económicas y sociales, para que sean compatibles con la conservación del medio ambiente.

La Ley 6/1998, de 19 de mayo, de espacios naturales protegidos de Aragón, redefine los contenidos del PORN dando un mayor peso al desarrollo sostenible, por lo que debe evaluar la situación socioeconómica de la población asentada y sus perspectivas de futuro, y señalar las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio, que propicien el progreso socioeconómico de las poblaciones.

Artículo 143. Condiciones de protección los Humedales de Importancia Internacional “Saladas de Sástago-Bujaraloz”

Se estará a lo especificado en el Decreto 204/2010, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Inventario de Humedales Singulares de Aragón y se establece su régimen de protección. (BOA nº 220, de 11/11/2010).

Artículo 144. Condiciones de protección de los Montes de Utilidad Pública

En los planos se han identificado los Montes Dehesa Alta y Rueda.
Para estas zonas es de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

Artículo 145. Condiciones de protección Cauces y Barrancos

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, captación de aguas superficiales o subterráneas, vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes del cauce.

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.

Artículo 146. Condiciones de protección de Patrimonio Cultural

Se incluyen en esta zonificación los Bienes de Interés Cultural y otros edificios o bienes que se ha considerado conveniente recoger en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés y el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 147. Protecciones sectoriales y complementarias

El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras y vías pecuarias).

Las vías pecuarias vendrán reguladas por la ley estatal 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias, la Ley 10/2005 de 11 de noviembre de Vías Pecuarias de Aragón y la normativa que la complemente o sustituya.

Las vías pecuarias aparecen señaladas en el plano PI-1 y son las siguientes:

CAÑADA DEL GITANO
CAÑADA DE PURBORREL O ESCATRON
CORDEL DE ALBANY
CORDEL DE CAMARON
CORDEL DE LOS PUNTALES O DEL MONTE RUEDA
CORDEL DE USON
CORDEL DEL POZO DEL MARINERO
CORDEL DEL MAS DEL CASTILLO
CORDEL VALDESUNICO O MUDEVAR

Artículo 148. Condiciones de protección del Cernícalo Primilla

No se trata de una categoría sustantiva de suelo sino de un ámbito en el que se introducen protecciones y regulaciones suplementarias.

Dentro del ámbito es de aplicación el Decreto 233/2010, de 14 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat.

Artículo 149. Condiciones de uso para el suelo no urbanizable genérico

En los planos de la Delimitación de Suelo Urbano se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico. Se permiten todos los usos descritos en el Artículo 129 de estas Normas.

TITULO VII. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo 1 Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural

Artículo 150. 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 Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Artículo 151. Ambito de Aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 152. 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.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano 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 Ambiental

Pertencen a este grupo los edificios que, aun sin tener un valor importante como obra arquitectónica, son parte integrante de la imagen y el ambiente tradicional.

Artículo 153. Condiciones de los tipos de obra

- 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 correspondiente.

Artículo 154. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral

Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo mantendrán en todo caso la estructura arquitectónica y tipológica, observándose además las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones catalogadas, 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:
- Obras de restauración
 - Obras de conservación
 - Obras de consolidación
 - Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de construcción.
 - Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

Artículo 155. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Ambiental

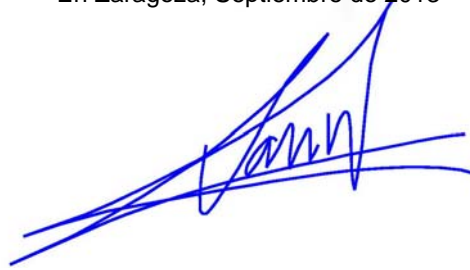
Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Se admiten las obras indicadas en el [artículo 154](#) apartado b) así como la reestructuración, manteniendo en este caso la estructura arquitectónica tipológica.
- b) Se admite la demolición de la edificación para sustituirla por otra de rasgos tipológicos similares, o cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad por causa de ruina. Podrán realizarse en cualquier caso obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original, sin valor arquitectónico considerable. Se conservará al menos la fachada del

inmueble catalogado y aquellos elementos interiores que deban ser preservados a juicio de los servicios técnicos municipales.

c) Las nuevas edificaciones que se puedan plantear como consecuencia de la demolición de un edificio catalogado, se basarán en las características ambientales y de imagen exterior establecidas en la calificación correspondiente, teniendo en cuenta las del edificio preexistente. Deberán conservar en cualquier caso las relaciones hueco-macizo, materiales, tipo de alero y formato de huecos del edificio preexistente.

En Zaragoza, Septiembre de 2013



El Arquitecto
Daniel Moreno Domingo