

* El contenido de este acta ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBELDA

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

Mayo de 2000

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

1.- TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1.	CAPITULO I.	OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACION	Pág. 1
1.2.	CAPITULO II.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS	Pág. 6
1.3.	CAPITULO III.	OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR	Pág. 11
1.4.	CAPITULO IV.	OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION	Pág. 14
1.5.	CAPITULO V.	LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION	Pág. 16
1.6.	CAPITULO VI.	FINAL DE OBRAS	Pág. 23
1.7.	CAPITULO VII.	DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES	Pág. 25
1.8.	CAPITULO VIII.	NORMAS GENERALES SOBRE USOS	Pág. 27
1.9.	CAPITULO IX.	NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN	Pág. 36
1.10.	CAPITULO X.	ORDENANZAS HIGIENICO – SANITARIAS Y OTRAS	Pág. 46
1.11.	CAPITULO XI.	OTRAS DEFINICIONES	Pág. 51
1.12.	CAPITULO XII.	OBRAS DE REHABILITACION	Pág. 55

2.- TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

2.1. CAPITULO I.	REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION	Pág. 56
2.2. CAPITULO II.	ZONA RESIDENCIAL "R-1"	Pág. 58
2.3. CAPITULO III.	ZONA RESIDENCIAL "R-2"	Pág. 64
2.4. CAPITULO IV.	ZONA DE EQUIPAMIENTO	Pág. 66
2.5. CAPITULO V.	ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Pág. 67
2.6. CAPITULO VI.	ZONA VERDE	Pág. 68
2.7. CAPITULO VII.	UNIDADES DE EJECUCION	Pág. 69

3.- TITULO III.- SUELO URBANIZABLE Pág. 70

4.- TITULO IV.- SISTEMAS GENERALES Pág. 71

5.- TITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

5.1. CAPITULO I.	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	Pág. 72
5.2. CAPITULO II.	CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	Pág. 74
5.3. CAPITULO III.	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. CONDICIONES GENERALES	Pág. 82

1. TITULO I.-

NORMAS Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

1.1.- CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACION

1.1.1.- Objeto.-

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

1.1.2.- Alcance.-

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

1.1.3.- Ambito Material y Territorial.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del *Plan General*, es decir, la totalidad del Término Municipal de ALBELDA (Huesca).

1.1.4.- Ambito Temporal.-

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán indefinidamente.

1.1.5.- Motivos de Revisión o Sustitución.-

El *Plan* tendrá un periodo de vigencia indefinida

Constituirán motivos de revisión o sustitución del *Plan General* propuesto:

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

1.1.6.- Modificaciones del Plan.-

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

Su formulación corresponde al Ayuntamiento, y deberá incluir los elementos siguientes:

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

1.1.7.- Publicidad.-

El *Plan General*, con su, Memoria, Planos, Normas, Catálogo y Ordenanzas, serán publicadas y cualquier personal podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

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

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

1.1.8.- Obligatoriedad.-

Las particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el *Plan General* aprobado.

1.1.9.- Interpretación de los documentos del Plan.-

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

La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.

El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio

La realidad social del momento y lugar en que se apliquen

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

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

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

1.1.10.- Edificios Fuera de Ordenación.-

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

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas, *o que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación* salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en las Normas para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

También podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación y demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.1.11.- Edificios Existentes No Calificados de Fuera de Ordenación.-

Los edificios erigidos antes de la aprobación de con arreglo al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior y que no sean calificados como fuera de ordenación, según la Norma 1.1.8., no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación, aunque las condiciones de la edificación preexistentes resulten disconformes con las propuestas en estas Normas.

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

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

1.2.- CAPITULO II.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

1.2.1.- Ordenación del Territorio Municipal.-

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con el Artículo 213 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y concordantes del Reglamento de Planeamiento, estableciendo:

a) La clasificación del Suelo.

b) La ordenación detallada del suelo urbano, con señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores y división del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución con expresión del sistema de actuación y del aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas.

c) Régimen de protección del suelo no urbanizable

d) Condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

1.2.2.- Clasificación del Suelo.-

Con arreglo a la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón, éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establece los Capítulos II, III y IV del Título Primero de la Ley 5/1999.

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

1.2.3.- Disposiciones Generales sobre Desarrollo y Ejecución del Plan General-

1.2.3.1.- Competencia.-

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

1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.-

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas normas, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y mediante la utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley

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

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

1.2.3.3.- Modos de Gestión.-

En el Suelo Urbano Consolidado cuando la ejecución del Plan conlleve obras aisladas de urbanización o remodelación con afecciones a suelos, derechos o bienes comprendidos en la ordenación la ejecución se hará asistemáticamente.

Cuando solo sea preciso completar la urbanización o realizar obras la ejecución se hará directamente con los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable la gestión se realizará mediante Unidades de Ejecución conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Urbanística y conforme a los sistemas de actuación previstos en la misma y en las disposiciones que la desarrollen.

1.2.3.4.- Parcelaciones.-

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

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

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

No será necesario proyecto de parcelación para la segregación de parcelas que se ajusten a lo previsto en las Normas en cuanto a parcela mínima y dimensiones edificables. En consecuencia, deberán hacerse de forma que no se produzcan restos inedificables.

1.2.3.5.- Proyectos de Urbanización

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

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

1.2.3. 6.- Proyectos de Obras Ordinarias.-

En suelo Urbano Consolidado se realizarán proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Se registrarán por lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.7.- Características generales de la Urbanización.-

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

- Abastecimiento de aguas: 200 litros por habitante y día
- Red de energía eléctrica: 5 kw/hora y vivienda
- Alumbrado público: Calles principales 20 lux
Calles secundarias 5 lux

Coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,70.

1.2.3.8.- Proyectos de Edificación.-

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

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

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

1.2.3.9.- Supresión de barreras arquitectónicas

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los Proyectos de Urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, evitando la formación de escalones o dotando a los edificios de accesos con rampas de pendiente inferior al 10 %.

1.3.- CAPITULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1.- Obligaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Los propietarios de Suelo Urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por 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.

2.- Los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución completamente urbanizado.

En Suelo Urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del Suelo Urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

1.3.2.- Costes de la Urbanización.-

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

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (Artº. 59/60/61 R.G.)

1.3.3.- Ejecución de la Urbanización.-

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

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

1.3.4.- Conservación de la Urbanización.-

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

En el presente *Plan y los instrumentos de planeamiento de desarrollo* se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.

1.4.- CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION

1.4.1.- Ordenes de Ejecución.-

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

1.4.2.- Medidas de Seguridad.-

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

1.4.3.- Deficiencias contra la Salubridad.-

La Norma procedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la salubridad.

1.4.4.- Desescombrado de Ruinas.-

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

1.5.- CAPITULO V.- LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION

1.5.1.- Actos Sujetos a Licencia.-

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

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al *Artº 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón*.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el *Artº. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón*.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

1.5.2.- Necesidad de obtención de Licencia.

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

Cualquiera de estos actos que promuevan los Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

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

1.5.3.- Procedimiento de Solicitud y Documentación.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el Director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra *y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.*

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

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

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

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

Se exigirá proyecto *técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.*

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

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

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

1.5.4.- Competencia y Resolución.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

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

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

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

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

1.5.5.- Caducidad de la Licencia.-

La licencia caducará:

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

1.5.6.- Suspensión de la Licencia.-

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

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

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

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

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

1.5.7.- Permisos de Urgencia.-

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

1.6.- CAPITULO VI.- FINAL DE OBRAS

1.6.1.- Comunicación al Ayuntamiento.-

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

1.6.2.- Limpieza de Zonas Públicas.-

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

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

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

1.6.3.- Cédula de Habitabilidad.- Certificado de final de obras. Comprobar.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, *se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como tramite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.*

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente el referido documento.

1.7.- CAPITULO VII.- DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES

1.7.1.- Inspección de Obras.-

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

1.7.2.- Inspección de Actividades.-

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

1.7.3.- Infracciones.-

Toda actuación que contradiga las Normas o el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

1.8.- CAPITULO VIII.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1.- Limitaciones al Uso del Suelo.-

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

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

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

Los usos que se señalan como compatibles en este *Plan*, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, de 10 de Abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

1.8.2.- Clasificación de Usos respecto al Cumplimiento de Limitaciones.-

1.8.2.1.- Usos Permitidos.-

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

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

1.8.2.2.- Usos Prohibidos.-

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

1.8.2.3.- Usos Tolerados.-

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

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

1.8.2.4.- Usos Fuera de Ordenación.-

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

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

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

1.8.3.- Clasificación de los Usos respecto al Fin al que se Destinan.-

1.8.3.1.- Uso Residencial.-

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- USO DE VIVIENDA.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

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

1.b.) Vivienda Colectiva: Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

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

1.8.3.2.- Uso Productivo.-

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

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

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

2.a.) Industrias y Almacenes en Medio Rural: Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende asimismo, los usos industriales, vinculados o no al sector primario, *en que por razones de interés público* o las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse con el medio rural, con las limitaciones procedentes.

2.b.) Industria Medio Urbano: Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuya características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por *el Plan*, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas Urbanísticas.

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

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

3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS.- Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como banco, seguros, gestoría, administración de empresas o despachos profesionales. *A efectos de regulación se asimila al uso comercial la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salas de belleza y otros servicios higiénicos y las enseñanzas no regladas.*

1.8.3.3.- Uso Equipamiento de Servicios.-

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

1.- USO DE EQUIPAMIENTOS.- Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

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

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

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

1.d.) Asistencial: Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas.

Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

1.e.) Cultural: Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etc.

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

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

1.h.) Centros Cívico - Comerciales: Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficinas.

2.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.- Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- USO DE SERVICIOS PUBLICOS.- Uso de equipamiento y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios incluyen, también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos.
Comprende:

3.a.) Administración: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

3.b.) Servicio Urbanos: Uso de servicios destinados a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

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

1.9.- CAPITULO IX.- NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN

1.9.1.- Condiciones Generales.-

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

1.9.2.- Limitaciones de Volumen.-

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

1.9.2.1.- Limitaciones de Parcela.-

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

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

- a) **Parcela:** En cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.
- b) **Linderos:** Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.
- c) **Alineaciones Oficiales:** Son las líneas establecidas por *el Plan* u otros instrumentos que lo desarrollen, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle.
- d) **Alineaciones Existentes:** Las definidas por al edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados. Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

- e) **Parcela Neta:** Es la superficie que resulta de restar de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.
- f) **Parcela Mínima:** Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.
- g) **Condiciones del Solar:** Tendrán la condición de solares, las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:
- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras
 - Abastecimiento de agua
 - Suministro de Energía Eléctrica
 - Evacuación de aguas
 - Alineaciones oficiales aprobadas
 - Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima
- h) **Edificación en Suelo Urbano consolidado:**
- Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano Consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente *Plan* y Ordenanzas, *deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.*

1.9.2.2.- Limitaciones de Posición de la Edificación.-

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

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

1.- Rasantes del Terreno:

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

A efectos de la aplicación *del Plan* sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones *del Plan*.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

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

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

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

2.- Cota Media de Rasante:

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

3.- Plano de Cumbre:

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

Líneas de Fachada:

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

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

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

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

Retranqueos:

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

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas.

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

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

- **Exento o Aislado:** Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- **Medianero:** Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan, paredes medianeras, medianiles, o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.
- **Entre medianeras:** Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

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

- **Agrupado:** Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.
- **Pareado:** Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.-

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

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

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

b) Altura reguladora H.R.:

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

Forma de medir la altura reguladora:

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

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

- Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio interior en cerrado por ellos no se destine a viviendas, ni rebasen un plano inclinado de 35° trazado por el borde del alero.
- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m como máximo.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como refrigeradores, paneles solares, etc. con un máximo de 3 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado por el borde del alero.
- Los remates de cajas de escaleras, con un máximo de 3 m.

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

c) Altura en número de plantas:

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

d) Altura libre de plantas:

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

e) Edificabilidad:

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

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

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

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

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

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

f) Superficie útil y construida:

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

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

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

g) 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.

h) Vuelos:

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

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

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

1.10.- CAPITULO X.- ORDENANZAS HIGIENICO – SANITARIAS Y OTRAS

1.10.1.- Condiciones Generales.-

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

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

1.10.2.- Condición de Exterior de toda la Vivienda.-

Toda la vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 m a una calle o espacio público o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

1.10.3.- Programa Mínimo.-

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

1.10.4.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Nueva Planta de Promoción Libre.-

Dormitorio de una cama	6 m ²	Anchura mínima: 2,00 m
Dormitorio de dos camas	10 m ²	Anchura mínima: 2,50 m
Comedor – cuarto de estar	14 m ²	Anchura mínima: 3,00 m
Cocina	6 m ²	Anchura mínima: 1,70 m
Cocina – comedor	18 m ²	Anchura mínima: 3,00 m
Aseo	1,5 m ²	
Pasillos		Anchura mínima: 90 cm
Vestíbulo de entrada		Anchura mínima: 1,20 m

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

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

1.10.5.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Protección Oficial.-

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica. Si en ésta hubiera alguna dimensión de las piezas sin especificar regirá lo dispuesto en la norma 1.10.4. en las obras de nueva planta.

1.10.6.- Patios Interiores.-

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 3 m., cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 m. respecto del

paramento de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 cm.

1.10.7.- Condiciones de Iluminación y Ventilación.-

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

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina – comedor, deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT o patinillos de dimensiones mínimas libres 0,60 x 0,60 m.

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

1.10.8.- Escalera.-

nº de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a 12 viviendas.

<u>Peldaños:</u>	Huella: anchura mínima	0,27 m/libre
	Tabica: altura máxima	0,20 m/libre
	Nº máximo de peldaños en cada tramo	16

Anchura: Anchura mínima: 1,00 m.

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas: 1,00 m.
Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

Ventilación e Iluminación:

Tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1,00 m² por planta.

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

1.10.9.- Locales Destinados a Comercio o Industria.-

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas. Asimismo, deberán estar dotados al menos de un aseo.

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

1.10.10.- Desagüe de los Edificios.-

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

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

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

1.10.11.- Acometidas.-

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la 1ª.

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

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

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

1.11.- CAPITULO XI.- OTRAS DEFINICIONES

1.11.1.- Sótanos.-

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,00 m por encima del punto más alto de la rasante de la acera en la calle de cota de nivel más baja.

La superficie que sobresalga de la rasante del terreno no podrá superar el % de ocupación para la planta baja en la zona de que se trate, quedando libre de edificación en cualquier planta el espacio restante hasta el 100 %.

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

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

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

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

1.11.2.- Semisótanos.-

Se entiende por semisótano, los locales que tengan su techo a un nivel de 1 m o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de 0,60 m de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

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

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

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la Planta Baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1 m. sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.

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

1.11.3.- Planta Baja.-

Se entiende por Planta Baja los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de 60 cm bajo la misma en el punto más desfavorable.

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

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

1.11.4.- Plantas Alzadas.-

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

Altura libre mínima 2,50 .

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

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

1.11.5.- Planta Bajo Cubierta.-

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

Su suelo está situado a una distancia inferior a 1,00 m. bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

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

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a 1,50 m.

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

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

- a) Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- b) Como espacio abierto, de vertientes vistas, integrado como cubierta.

1.11.6.- Chaflanes.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

Angulos rectos y agudos:	Chaflán de 3 m.
Angulos obtusos:	Chaflán de 5 m.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán será de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada bajo rasante.

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

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

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

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.

1.12.- CAPITULO XII.- OBRAS DE REHABILITACION

1.12.1.-

A las obras de rehabilitación que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX.- “Normas Generales Sobre Volumen”, del Plan y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

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

1.12.2.-

Respecto a lo contenido en el Capítulo X.- “ Higiénico – Sanitarias”, no son de obligado cumplimiento el punto 1.10.4.- Dimensiones mínimas para vivienda; 1.10.6.- Patios Interiores; y el punto 1.10.7.- Condiciones de Iluminación y Ventilación; el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior y el 1.11.4.- Plantas Alzadas.

2. TITULO II.-
NORMAS ESPECIFICAS
EN SUELO URBANO

2.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- Definición de Suelo Urbano.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que el Plan incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del *Art. 13 de la Ley Urbanística de Aragón*, según se justifica en la Memoria.

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

2.1.2.- Régimen del Suelo Urbano.-

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

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

2.1.3.- Desarrollo y Ejecución del *Plan General* en Suelo Urbano.-

Estas normas y las determinaciones grafadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución.

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

2.1.4.- Zonas del Suelo Urbano.-

El Suelo Urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes

Se contemplan las siguientes categorías:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO:
 1. ZONA “RESIDENCIAL R-1”
 2. ZONA “RESIDENCIAL R-2”
 3. ZONA EQUIPAMIENTO
 4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 5. ZONA VERDE

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 1. ZONA “RESIDENCIAL R-2”

2.2.- CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL R-1

2.2.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero
 - b) Comercial y Administrativo
 - c) Agrícola
 - d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

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

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

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

2.2.2.- Limitaciones de Volumen.-

a) Parcela mínima.- La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 90 m² de superficie. Cuando se trate de solares existentes o sustitución de edificios entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

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

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en plantas bajas y sótano, y del 80 % en plantas alzadas.

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

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 90 m² los cuales podrán edificar el 100 % en todas sus plantas.

d) Edificabilidad.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 m²/m².

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

e) Altura máxima.- La altura máxima edificable será de 9,50 m. medidos según el Artº. 1.9.2.3. y tres plantas (B+2).

Por razones de adecuación a los edificios de su entorno, podrá construirse una planta más, siempre y cuando no sobrepase ni el máximo de cuatro plantas (B+3), ni la altura de cornisa de los edificios colindantes y sin que ello suponga modificación de la edificabilidad máxima autorizada (2,5 m²/m²).

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

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

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

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	0,30 m.
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m.
Calles de más de 6 m.	0,80 m.

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

2.2.3.- Limitaciones Estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

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

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares, que armonicen con el entorno.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalconadas (predominio del alto por el ancho).
- d) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

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

- e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.
- f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

Vallas de terreno o solares.-

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

2.2.4.- Edificios Catalogados.-

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

Se establecen dos grados de Catalogación:

Grado A (* *).-

Pertencen a este grado los edificios singulares de valor arquitectónico – histórico o artístico, considerados urbanísticamente como elementos que han sido hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana o bien con un valor por sí mismos.

Grado B (*).-

Se incluyen en este grado los edificios de interés ambiental que no tienen un valor por sí mismos, sino que forman parte de la imagen urbana.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES.-

1.- De Interés Histórico Arquitectónico. Grado A (* *).-

Iglesia Parroquial	Plaza Mayor
Casa Palacio Siglo XVI	Plaza Mayor
Casa Palacio	Calle Hospital angular callejón

2.- De Interés Ambiental. Grado B (*).-

Edificio con arranque de arco	Plaza Soldevilla
Edificio con pasaje	Calle Mayor
Viviendas populares	Calle La Cuesta

Condiciones de Intervención.-

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

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

En los edificios de Grado A, las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

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

2.3.- CAPITULO III.- ZONA RESIDENCIAL R-2

2.3.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero
 - b) Comercial y Administrativo
 - c) Agrícola
 - d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

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

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

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

2.3.2.- Limitaciones de Volumen.-

- a) Parcela mínima.-** La parcela mínima deberá tener 10 m. de fachada y 250 m² de superficie.

b) Limitaciones de posición.-

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial de 3 m. como mínimo y a los linderos laterales de 3 m. en el caso de no ser vivienda adosada.

El Ayuntamiento podrá autorizar mediante estudio de detalle, distintas agrupaciones, en una manzana completa, siempre que se mantenga la edificabilidad prevista para la totalidad de la manzana.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 75 % en planta baja, sótano y semisótano, y del 60 % en plantas alzadas.

d) Edificabilidad.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,35 m²/m².

e) Altura máxima.- La altura máxima edificable será de 8,00 m. y dos plantas (B+1).

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

Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.

2.3.3.- Limitaciones Estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones sean consecuencia del desarrollo del conjunto urbano, intentando mantener las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibidas las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en color negro (pizarra, teja negra, etc.).

2.4.- CAPITULO IV.- ZONA DE EQUIPAMIENTO

2.4.1.- Limitaciones de usos.-

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

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

2.4.2.- Limitaciones de Volumen.-

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

2.4.3.- Limitaciones Estéticas.-

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

2.5.- CAPITULO V.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

2.5.1.- Limitaciones de usos.-

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

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

2.5.2.- Limitaciones de Volumen.-

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

Número de plantas máximo PB+1

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

2.5.3.- Posición de las Edificaciones.-

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

2.6.- CAPITULO VI.- ZONA VERDE

2.6.1.- Limitaciones de usos.-

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

2.6.2.- Limitaciones de Volumen.-

- Edificabilidad máxima 0,2 m²/m².
- Altura máxima 3 m.
- Número de plantas máximo: PB

2.7.- CAPITULO VII.- UNIDADES DE EJECUCION

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

UE - 1 Cooperación

UE - 2 Cooperación

UE - 3 Compensación

UE - 4 Compensación

3. TITULO III.-
SUELO URBANIZABLE

3.1.- CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE

Se establece un único sector urbanizable delimitado de uso industrial.

Sus características son:

Superficie	43.965,00 m ²
Uso	Industrial
Edificabilidad bruta	0,6 m ² /m ²
Aprovechamiento medio	0,6

Su desarrollo se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, que se ajustará a lo determinado por la Ley Urbanística de Aragón en los artículos 44 al 54.

El Plan Parcial deberá resolver la conexión de los distintos servicios urbanísticos con el núcleo urbano de Albelda, y en concreto deberá mejorar el trazado del camino existente, de manera que, se obtenga una mejor conexión viaria de la zona con el núcleo.

4. TITULO IV.-
SISTEMAS GENERALES

4.1.- CAPITULO I.- SISTEMAS GENERALES

- Se mantienen las carreteras existentes con sus bandas de protección y los caminos de conexión entre ellas.
- Se delimita una nueva zona verde junto a la zona deportiva de Albelda y se mantiene la zona de equipamiento deportivo de propiedad municipal.
- Se establece una zona verde junto a la carretera de acceso al municipio A-140, entre ésta y la residencia de la tercera edad.

5. TITULO V.-

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

5.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1.1.- Definición.-

Suelo No Urbanizable son los terrenos del Término Municipal *que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.*

5.1.2.- Clasificación.-

El Suelo No Urbanizable se clasifica *Especial* y *Genérico* :

- Suelo No Urbanizable *Especial* :

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

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

- a) De protección de las infraestructuras
- b) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje
- c) De protección de yacimientos arqueológicos o elementos histórico artísticos

- Suelo No Urbanizable Genérico:

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

5.1.3.- Régimen General.-

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en *los Artº. 22 a 25 de la Ley del Suelo.*

5.2.- CAPITULO II.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

5.2.1.- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.-

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

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

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

5.2.1.1.- Zona de Protección de Línea Eléctrica de Alta Tensión / 20 m. a cada lado desde el eje de la línea.-

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión del 25 de noviembre de 1968, a la Ley del 18 de marzo de 1966 y al Decreto del 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto del 20 de septiembre de 1973.

5.2.1.2.- Zona de Protección de la Red de Carreteras.-

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las Carreteras de la Red de Interés General del Estado (MOPU), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento (actualmente es de aplicación el Reglamento aprobado por R.D. 1.073/77 de 8 de febrero en lo que no se oponga a la citada Ley).

Para el resto de las carreteras, está vigente actualmente la Ley de Carreteras de 1974 y el Reglamento del año 1977 ya citado.

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

- Menos de 100 ml. del borde de la calzada de las carreteras nacionales, cuando se trate de variantes de circunvalación de población.
- Menos de 25 ml. del borde de calzada en carreteras nacionales.
- Menos de 18 ml. del borde de calzada en el resto de las carreteras.

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

5.2.1.3.- Zona de Protección de la Red de Caminos.-

Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m/l del eje de cualquier camino existente.

Se entienden como caminos a este respecto, no sólo los caminos públicos, sino también las pistas forestales.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m/l del eje del camino y 3 m/l del borde exterior de la plataforma del camino.

5.2.1.4.- Zona de Protección de Cauces Públicos.-

Esta protección se regula en la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril), para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras en la zona de policía (100 ml en horizontal a la margen del cauce, embalse o canal).

Asimismo, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas o vertido al acuífero necesitará de previo permiso del impacto producido.

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

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

5.2.1.5.- Zona de Protección de Acequias.-

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

5.2.1.6.- Zona de Protección de Tendidos Aéreos.-

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

5.2.1.7.- Zona de Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.-

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

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

5.2.1.8.- Protección del Canal de Aragón y Cataluña.-

Se establece una zona de protección de 100 m. desde el cajero a ambos lados del canal.

5.2.2.- Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Ambiente del Suelo y del Paisaje.-

5.2.2.1.- Contaminación del Medio Ambiente.-

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

POLUCION DE LAS AGUAS:

- Las condiciones técnicas exigibles al Proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en la Normativa aprobada por Resolución de 23-04-1969 "*Normas de Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales*" y la N.T.E. - I.S.D./1974 "*Instalaciones, salubridad, depuración y vertido*", así como lo establecido en el "*Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas*".

CONTAMINACION ATMOSFERICA:

- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas" (Decreto de 30-11-1961), sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla general.

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

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

DISPOSICION GENERAL

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

BASUREROS Y ESTERCOLEROS

- Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término Municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estima más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente, la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

- Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de procede a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Al cesar en sus explotaciones se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora.

ARBOLADO

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

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

LOS MONTES DE UTILIDAD PUBLICA

- El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Montes.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La aplicación mínima aplicable en estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

5.2.3.- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos o Elementos Histórico Artísticos.-

Se establece una protección de un círculo con centro en el elemento a proteger y radio 100 m.

Esta protección afectará a los elementos catalogados en el presente documento :

Ermita de San Roc	Aljibe de la Penella
Ermita de San Sebastián	Aljibe de la Costa
Ermita de Mirabete	Aljibe de la Figuereta
El árbol de "La Sabina"	Aljibes Honc
	Aljibes de la Pedreola

Cualquier otro elemento, que con estas características de yacimiento pudiera aparecer, quedaría automáticamente protegido.

5.3.- CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. CONDICIONES GENERALES

5.3.1.- Clasificación de los Usos.-

A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por el *Plan* se clasifican en cuatro grupos:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural, con la limitación establecida en el artículo 24 de la Ley Urbanística de Aragón.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

5.3.1.1.- Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.-

Comprende las destinadas a las explotaciones agrarias, y en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

La autorización según el artículo 23 de la Ley Urbanística de Aragón corresponde al Ayuntamiento.

5.3.1.2.- Usos Vinculados a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.-

Comprende las siguientes modalidades:

- Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.
- Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como pueden ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

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

4.3.1.3.- Usos de Utilidad Pública o Interés Social que Requieran Emplazarse en el Medio Rural.-

Entre ellos se pueden encontrar:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja - escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.
- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Los servicios de infraestructuras y cementerio.

Su autorización se sujetará al procedimiento establecido en el *Artº 25 de la Ley Urbanística* y no podrán requerir la ocupación de mas de tres hectáreas de terreno ni exigir una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados, y se mostrará la documentación establecida en el apartado 7.4.3. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

5.3.1.4.- Uso de Vivienda Unifamiliar Aislada.-

El procedimiento de trámite será el previsto por el *Artº 23 de la Ley Urbanística* y la documentación a presentar será la establecida en el Artº 7.4.3. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Se exigirá la justificación de que no forma núcleo de población y de que la parcela tiene una dimensión superior a 10.000 m².

5.3.1.4.1.- *Condiciones Generales de la Edificación.-*

Las edificaciones permitidas en estos suelos, siempre estarán vinculadas a los usos del artículo anterior, y además de las específicas de cada clase de suelo se sujetarán a las siguientes limitaciones generales:

- Mantendrán un retranqueo a linderos no menor que la altura del edificio ni menor que 5 m.
- El nº máximo de plantas serán PB + 1
- La altura máxima será 7 m., se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.
- La superficie edificable máxima se limita a 300 m².

Podrán autorizarse excepciones a estas condiciones pero serán debidamente justificada y requerirán el trámite previsto en el *Artº 25 de la Ley Urbanística de Aragón*.

5.3.1.4.2.- *Definición del concepto de Núcleo de Población.-*

A efectos de concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el Suelo No Urbanizable, se define el *Núcleo de Población* como la agrupación de edificaciones residencial en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía a baja tensión.

Zaragoza para Albelda, Mayo de 2000

I.C.C.P.

Arquitecto

Fdo. XXXXXXXXXX

Fdo. XXXXXXXXXX