

DOCUMENTO NÚM. 6

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPITULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	1
Art.1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	1
Art.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	1
Art.3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.....	2
Art.4.- REVISION O MODIFICACIÓN.....	2
Art.5.- PUBLICIDAD.....	3
Art.6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.....	3
Art.7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.....	3
Art.8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	4
Art.9.- DESARROLLO.....	4
CAPITULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS.....	5
Art.10.- ORDENES DE EJECUCIÓN.....	5
Art.11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.....	5
Art.12.- EDIFICIOS RUINOSOS.....	5
Art.13.- EXPEDIENTE DE RUINA.....	7
Art.14.- VALLAS.....	7
Art.15.- ANDAMIOS Y GRÚAS.....	8
Art.16.- APEOS.....	8
Art.17.- OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.....	9
Art.18.- APEOS URGENTES.....	9
Art.19.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.....	9
Art.20.- ESCOMBROS.....	9
Art.21.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.....	11
CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS.....	13
Art.22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	13
Art.23.- NECESIDAD DE LA LICENCIA.....	15
Art.24.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.....	17
Art.25.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.....	18
Art.26.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.....	19
Art.27.- OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.....	19
Art.28.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.....	20
Art.29.- REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.....	21
Art.30.- PERMISOS DE URGENCIA.....	21

CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS	22
Art.31.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.....	22
Art.32.- CEDULA DE HABITABILIDAD.....	22
Art.33.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.....	22
CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA	23
Art.34.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	23
Art.35.- RESPONSABLES Y SANCIÓN.....	25
TITULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO	26
CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES	26
Art.36.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	26
Art.37.- DEFINICIONES GENERALES.....	26
Art.38.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	27
Art.39.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	27
Art.40.- RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.....	28
Art.41.- RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.....	28
CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES GENERALES DE USO	29
Art.42.- CLASES DE USOS.....	29
Art.43.- USO RESIDENCIAL.....	29
Art.44.- USO COMERCIAL.....	29
Art.45.- USO HOTELERO.....	30
Art.46.- USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.....	30
Art.47.- USO RECREATIVO.....	30
Art.48.- USO RELIGIOSO.....	30
Art.49.- USO CULTURAL.....	30
Art.50.- DEPORTIVO.....	31
Art.51.- USO SANITARIO.....	31
Art.52.- INDUSTRIA Y ALMACENES.....	31
Art.53.- USO AGRÍCOLA.....	34
Art.54.- USO GANADERO.....	34
Art.55.- USO FORESTAL.....	34
Art.56.- USO DE ESPACIOS LIBRES.....	34
Art.57.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.....	35
Art.58.- SIMULTANEIDAD DE USOS.....	35

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS	36
CAPÍTULO 1º.- EDIFICACIONES.....	36
Art.59.- CONDICIÓN DE EXTERIOR DE VIVIENDAS.	36
Art.60.- PROGRAMA MÍNIMO.	36
Art.61.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	36
Art.62.- DIMENSIONES MÍNIMAS.	37
Art.63.- PATIOS INTERIORES.....	37
Art.64.- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.....	37
Art.65.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.....	37
Art.66.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.	38
CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES	39
Art.67.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.	39
Art.68.- VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.	39
Art.69.- TERRENOS, SOLARES Y ERAS.	39
Art.70.- RAMBLAS Y BARRANCOS.	40
TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN	41
CAPITULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS	41
Art.71.- CARRETERAS Y CAMINOS.....	41
Art.72.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.	41
Art.73.- ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.	41
CAPITULO 2º.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS	42
Art.74.- MEDIDAS GENERALES.	42
Art.75.- PROTECCIÓN.....	42
Art.76.- VEGETACIÓN.	42
Art.77.- EXTRACCIÓN DE MATERIALES.	43
Art.78.- RIQUEZA PISCÍCOLA.	43
CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	44
Art.79.- DISPOSICIONES GENERALES.	44
Art.80.- POLUCIÓN DE LAS AGUAS.	44
Art.81.- RUIDOS Y VIBRACIONES.....	44
Art.82.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.	44

Art.83.-	DESMONTES Y TERRAPLENES.....	45
Art.84.-	INSTALACIONES MINERAS Y CANTERAS.....	45
Art.85.-	PROTECCIÓN FORESTAL.....	45
TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.....		46
CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES.....		46
Art.86.-	DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.....	46
Art.87.-	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	46
Art.88.-	SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	47
Art.89.-	CLASIFICACIÓN DE ZONAS.....	47
CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN		48
Art.90.-	SUPERFICIE EDIFICADA.....	48
Art.91.-	PARCELA.....	48
Art.92.-	ALINEACIONES.....	48
Art.93.-	RASANTES.....	49
Art.94.-	ALTURA LIBRE DE PLANTAS.....	49
Art.95.-	NÚMERO DE PLANTAS.....	49
Art.96.-	OCUPACIÓN.....	49
Art.97.-	PROFUNDIDAD EDIFICABLE.....	50
Art.98.-	FORMA DE MEDIR LA ALTURA.....	50
Art.99.-	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.....	51
Art.100.-	SOTANOS Y SEMISÓTANOS.....	51
Art.101.-	PLANTA BAJA.....	51
Art.102.-	PLANTA PISO.....	52
Art.103.-	PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.....	52
Art.104.-	ALTURA LIBRE DE PLANTAS.....	52
Art.105.-	VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.....	52
Art.106.-	ALEROS.....	53
Art.107.-	PATIO EXTERIOR.....	53
Art.108.-	CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	53
CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN		54
Art.109.-	OBRAS DE NUEVA PLANTA.....	54
Art.110.-	OBRAS SOBRE EDIFICIOS DEMOLIDOS.....	54
Art.111.-	OBRAS DE REFORMA.....	54
Art.112.-	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	55
Art.113.-	CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA.....	56

Art.114.- ANUNCIOS Y RÓTULOS.....	57
CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	58
Art.115.- REHABILITACIÓN.....	58
CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES	59
Art.116.- VALLAS DE OBRAS.....	59
Art.117.- MATERIALES DE OBRA.....	59
Art.118.- ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.....	59
Art.119.- APUNTALAMIENTOS.	60
Art.120.- SERVICIOS E INSTALACIONES.....	60
CAPÍTULO 6º.- CASCO URBANO.....	61
Art.121.- TIPO DE ORDENACIÓN.....	61
Art.122.- USOS PERMITIDOS.	61
Art.123.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS.	61
Art.124.- PARCELA MÍNIMA.....	62
Art.125.- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.....	62
Art.126.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	62
Art.127.- OCUPACIÓN.....	62
Art.128.- EDIFICABILIDAD.....	62
Art.129.- APARCAMIENTOS.....	63
CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO	64
Art.130.- TIPO DE ORDENACIÓN.....	64
CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	65
Art.131.- DEFINICIÓN.....	65
Art.132.- ACTUACIÓN.....	65
Art.133.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.	65
Art.134.- CONDICIONES DE USO.	65
TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE	66
CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES.....	66

Art.135.-	DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.....	66
Art.136.-	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	66
Art.137.-	SECTORES.....	67
Art.138.-	CONDICIONES MATERIALES DE LA ORDENACIÓN.....	67
Art.139.-	PLANES PARCIALES.....	67
Art.140.-	RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.....	67
Art.141.-	ESTUDIOS DE DETALLE.....	68
Art.142.-	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	68
Art.143.-	URBANIZACIÓN Y CESIONES.....	68
Art.144.-	COSTES DE LA URBANIZACIÓN.....	69
Art.145.-	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	69
Art.146.-	PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	69
Art.147.-	EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.....	69
Art.148.-	EXIGENCIAS MINIMAS: RED ALCANTARILLADO.....	70
Art.149.-	EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.....	71
Art.150.-	EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	71
Art.151.-	EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	72
CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....		73
Art.152.-	RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.....	73
Art.153.-	SECTORES.....	73
Art.154.-	DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR.....	73
Art.155.-	CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN DE SECTORES.....	75
TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.....		76
CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES.....		76
Art.156.-	DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	76
Art.157.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	76
Art.158.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	76
Art.159.-	NUCLEO DE POBLACIÓN.....	77
Art.160.-	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	78
CAPITULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....		81
Art.161.-	DELIMITACIÓN.....	81
Art.162.-	RÉGIMEN URBANISTICO.....	81
Art.163.-	ZONAS.....	81

Art.164.-	SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.....	82
Art.165.-	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.	82
Art.166.-	PAISAJE PROTEGIDO RODENO DE ALBARRACÍN.	83
Art.167.-	LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO: Ródeno de Albarracín, Cuenca del Ebrón y Sabinar de San Blas.	83
Art.168.-	PROTECCIÓN DE LA LAGUNA DE BEZAS	83
Art.169.-	PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.....	84
Art.170.-	PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.....	84
Art.171.-	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.	84
CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.....		86
Art.172.-	DELIMITACIÓN.	86
Art.173.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO.	86
Art.174.-	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.	86
Art.175.-	EDIFICACIONES GANADERAS.....	87
Art.176.-	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.	87
Art.177.-	VIVIENDAS UNIFAMILIARES.....	88
Art.178.-	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.	89
Art.179.-	USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.....	89
Art.180.-	RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.	90
Art.181.-	IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	90
Art.182.-	CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	91
CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN		92
Art.183.-	TRAMITACIÓN.....	92

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Art.1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, como instrumento de ordenación integral abarca el término municipal de Bezas, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, al amparo general de los textos siguientes:

- a) Ley Urbanística de Aragón de 25 de Marzo de 1999, ley 5/1999 B.O.A. nº 39, 6 de abril de 1999. (En adelante LUA).
- b) Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen las medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- c) Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 52/2002 de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de pequeños municipios. (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.)
- d) Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio (En adelante Reglamento de Disciplina o R.D.)
- e) Reglamento de Gestión urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. (En adelante Reglamento de Gestión o R.G.U.)
- f) Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. nº 81 de 17 de julio de 2006. Corrección de errores de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. 13 de septiembre de 2006).
- g) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (B.O.E. 29 de mayo de 2007).

Art.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El suelo del término municipal estará sometido al régimen urbanístico de este PLAN GENERAL y al que se derive de la aprobación de las figuras de Planeamiento contempladas en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante podrían ser también de aplicación disposiciones relativas a Patrimonio Histórico-Artístico, carreteras, agricultura u otras materias establecidas por las Administraciones Central, Autonómica o Provincial dentro de su competencia.

Art.3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.

1.- El presente Plan entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las Normas Urbanísticas junto con el Acuerdo de Aprobación definitiva adoptado por el Ayuntamiento de Bezas.

2.- La vigencia del Plan será indefinida. No obstante quedará sin efecto, si fuera revisado conforme a la Legislación vigente, en el momento de aprobarse inicialmente la revisión, o entrara en vigor un Plan General Municipal de Ordenación.

3.- Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares a partir de su entrada en vigor.

4.- La protección de la legalidad que del Plan se deriva, corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

5.- Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento y aplicarán cuando proceda las sanciones a que hace referencia el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.4.- REVISION O MODIFICACIÓN.

1.- La alteración del contenido del Plan podrá llevarse a cabo mediante:

- a) La revisión de los mismos.
- b) La modificación de alguno de los elementos que la constituyen.

2.- Procederá la revisión de los siguientes casos:

- a) Cuando se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivadas por la elección de un modelo territorial distinto.
- b) Cuando aparezcan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- c) Por el agotamiento del Plan.
- d) Cuando se aprobara un Plan de Ordenación Territorial que afectara al Término Municipal de Bezas y el contenido del presente Plan no se ajustara a las determinaciones de aquel. En este caso la revisión se promoverá en el plazo máximo de un año.

e) Cuando otras circunstancias así lo aconsejen.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de PGOU se considera como modificación del mismo aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo.

4.- El procedimiento de revisión o de modificación se ajustará a las mismas disposiciones que la Ley Urbanística de Aragón.

Art.5.- PUBLICIDAD.

1.- Todos los documentos que constituyen el Plan son públicos. El Ayuntamiento facilitará la consulta de los mismos a cualquier persona que lo solicite.

2.- Los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a un solar o finca. El Ayuntamiento tiene obligación de contestar la solicitud en el plazo máximo de un mes.

Art.6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.

1.- La aplicación del Plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento asesorado por el técnico municipal.. Se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a unos objetivos y finalidad.

2.- En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución de menor aprovechamiento cuando se trate de actuaciones privadas y la de mayor aprovechamiento en caso de equipamientos comunitarios y dotaciones.

3.- El Ayuntamiento en cualquier caso podrá pedir asesoramiento, para su aplicación, a la C.P.O.T.

Art.7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- La vigilancia del planeamiento del PGOU tenderá tanto a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, como a la defensa y mantenimiento del orden urbanístico que de ellas se deriva sancionando, en su caso, las infracciones que se cometan.

2.- El Ayuntamiento y la C.P.O.T. velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística, ejerciendo las competencias que a cada uno incumben.

3.- Como medidas defensoras de esa legalidad se podrán acordar las suspensiones de obras y actos y la imposición de sanciones.

4.- El Alcalde o persona en quien delegue, ejercerá la inspección de las parcelas urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Art.8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Tendrán el carácter de normas complementarias al presente Plan:

Las Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel en todo aquello que no contradigan a la L.U.A. y para los aspectos no recogidos en las presentes Normas Urbanísticas. Si las Normas Provinciales fueran revisadas mantendrán su carácter complementario, que aparece en la Disposición Transitorio Primera.

Art.9.- DESARROLLO.

Este Plan podrá desarrollarse, según la clasificación de Suelo, mediante los siguientes instrumentos de Planeamiento:

a) En el Suelo Urbano:

- A través de Planes Especiales de Reforma Interior.
- Estudio de Detalle.
- A través de Planes Especiales en conjunto de Interés Cultural.

b) En suelo no urbanizable:

- A través de posibles Planes Especiales.

c) En Suelo Urbanizable:

- Planes Parciales. Los cuales deberán contener la aplicación de la Ordenanza 6 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de Junio de 2001, según lo cual se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- a) En suelos residenciales, 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes.
- b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por m² de suelo industrial ó 90,15 € por habitante equivalente.

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS

Art.10.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

1.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística de terrenos, urbanizaciones y carteles.

2.- Para las edificaciones inacabadas existentes y en uso en el momento de aprobarse el PGOU se establece un plazo de 3 años con el fin de que se proceda al acabado exterior de sus fachadas.

3.- Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a aquellos.

Art.11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

1.- Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que por la situación de un inmueble existe peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas necesarias referidas a la seguridad de la edificación, incluso su derribo, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas.

2.- El párrafo anterior será aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene producidas por el estado de las edificaciones, sus instalaciones y solares.

3.- Los solares con escombros deberán limpiarse en el plazo de un año por el propietario, actuando en caso contrario el Ayuntamiento, con cargo al propietario.

Art.12.- EDIFICIOS RUINOSOS.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, y
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

3.- Cuando no proceda la declaración de ruina pero existen desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá al propietario la obligación de ejecutar las obras necesarias de reparación en un plazo determinado.

4.- En cualquier caso si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

6.- Antes de declarar la ruina de una edificación el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis (6) meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

7.- En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

8.- En el caso de que la ruina afecte a un Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 3/99, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.

9.- Para la concesión de licencia de demolición, el procedimiento a seguir en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés:

- Para los Bienes de Interés Cultural, se cumplirá lo dispuesto en el art. 38.2 de la Ley 3/99 sin perjuicio de lo previsto en el punto 3 de este mismo artículo.
- Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en los art. 51.2 y 56 de la Ley 3/99. En todo caso, será aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitara informe a la Administración Autonómica.

Art.13.- EXPEDIENTE DE RUINA.

1.- El expediente de declaración de ruina podrá iniciarse por alguno de los siguientes procedimientos:

1º.- De oficio, cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento a través de sus servicios o por denuncia de tercero de:

- a) La existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o
- b) Indicios razonables de estado ruinoso.

2º.- A instancia de cualquier interesado.

2.- El procedimiento a seguir desde la iniciación del expediente hasta su resolución, será el señalado en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.- No obstante lo dicho en el apartado anterior debe tenerse en cuenta que el artículo 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística ha quedado en suspenso a tenor de lo dispuesto en el Real Decreto 2472/1978, de 14 de Octubre (Boletín Oficial del Estado del 23).

Art.14.- VALLAS.

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

En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las

condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

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

Art.15.- ANDAMIOS Y GRÚAS.

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

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

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

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización. La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Art.16.- APEOS.

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

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

Art.17.- OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo pertinente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

Art.18.- APEOS URGENTES.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o de particulares.

Art.19.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

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

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

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

Art.20.- ESCOMBROS.

Para el vertido de escombros se utilizarán procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, previo abono de las tasas correspondientes, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin alumbrar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública ocupando más de 6 metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

Art.21.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerse en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se consideran solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de un mes.

Así mismo deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales. Será obligatorio el vallado de solares en todo su perímetro y con arreglo a las alineaciones, con cerramiento de material resistente y duradero y altura mínima de 2,00 metros.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS

Art.22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación.

Las licencias se clasificarán, en:

- a) Licencia ambiental de actividad clasificada que se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades (art. 167, Ley Urbanística de Aragón).

Toda instalación, apertura y funcionamiento de actividades, requiere este tipo de licencia cuando tales actividades sean de la clases de las molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de acuerdo al art. 60 de la Ley 7/2006.

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia de actividad clasificada, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

El promotor de la actividad deberá implantar las medidas correctoras que se le exijan por parte de los organismos competentes durante la tramitación de la licencia, siendo esta implantación condición inexcusable para la obtención de dicha licencia.

La adopción de las medidas correctoras deberá ser comprobada por el técnico municipal o de las administraciones competentes durante la inspección al efecto, y previamente a la concesión de licencias.

- b) Licencia de inicio de actividad, consiste en la autorización municipal necesaria para los establecimientos en los que se ejerza una actividad, una vez realizadas las correspondientes comprobaciones de acuerdo con la licencia de Actividad o Instalación concedido, cuando la misma se halla sujeta a clasificación de la actividad conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

- c) Licencia de apertura que se exigirá para los establecimientos comerciales e industrias que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada y tenderá

asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia de apertura, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

Previamente a la concesión de la licencia de apertura se comprobará por parte del técnico municipal, la adopción de las medidas correctoras pertinentes y la adecuación de la instalación a la normativa urbanística y técnica aplicable.

- d) La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

La licencia de primera ocupación de edificios destinados a viviendas, equipamientos o servicios públicos se concederá por la Alcaldía previa presentación del certificado final de obras firmado por el director facultativo de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda, y tras la comprobación por el técnico competente de que la edificación se ajusta al Proyecto autorizado, a las condiciones de licencia y a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, así como de haberse realizado satisfactoriamente las obras de urbanización inherentes a la ejecución del proyecto.

La concesión definitiva del suministro de energía eléctrica, agua y gas no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios ni las empresas suministradoras podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, electricidad o teléfono sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

- e) La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

- f) Licencias urbanísticas. Estarán sujetos a licencia municipal, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo tales como:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones ya sean de nueva planta o ampliación.

- b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones así como las que varíen en su aspecto exterior o modifiquen su disposición interior.
- c) Las obras de instalación de servicios públicos.
- d) Las parcelaciones urbanísticas.
- e) Los movimientos de tierras 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 Edificación aprobado.
- f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones así como la modificación de su uso.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso que pueda darse.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- k) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

La solicitud de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art.23.- NECESIDAD DE LA LICENCIA.

1.- Para ejecutar los actos señalados en la letra e) del artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obra y el haber satisfecha las tasas correspondientes.

2.- El Ayuntamiento en ordenanza específica establecerá las cuantías de las tasas para las que podrán considerarse dos categorías:

- Licencia de obras menores. Se entiende por obras menores aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios y no provoquen modificaciones exteriores de importancia. Además aquellas obras que se caractericen por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, con una superficie máxima construida de 20 m² y solo planta baja.
- Licencia de obras mayores. Por exclusión, se entiende por obra mayor aquella que no puede incluirse en el párrafo anterior.

A título enunciativo se consideran obras mayores:

- Las edificaciones de nueva planta.
- Las que afectan a la estructura.
- Construcción de cocheras.
- Movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.
- Modificación del aspecto exterior del edificio.
- Todas las que no sean consideradas menores.

Se consideran obras menores:

- Plantaciones.
- Construcciones de cerramientos.
- Adecentamiento de fachadas y medianeras. Pintura, revoco, revestidos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.
- Reforma de fachadas. Apertura de huecos, colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestras, toldos, tejadillos, cambio de carpinterías, etc.
- Reparación y reforma de cubierta. Recorrido de tejados, cambios de material de cubierta y en general aquellas obras que no afecten a la estructura.
- Reformas interiores. Adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados, alicatados, enfoscados, lucidos, escayolas. Demolición y construcción de tabiquería y escaleras, obras de fontanería, electricidad, gas, aire, acondicionamiento, calefacción, decoración de locales, etc.
- Apertura de huecos en muros que no sean fachada con una anchura máxima de 1,40 m.
- Construcción, reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja no lindantes con vía pública y superficie inferior a 20 m².
- Construcción, reparación o demolición de cabañas en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 20 m².
- Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie construida inferior a 100 m², siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

3.- Todas las obras tanto mayores como menores deberán cumplir la legislación en materia de Riesgos Laborales y tramitar la correspondiente apertura de centro de trabajo ante el organismo competente de la D.G.A.

4.- Cualquiera de los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

5.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

6.-La sujeción a licencia municipal para los actos sujetos a licencia es siempre obligatoria e independiente de las autorizaciones que previamente o con posterioridad deban otorgarse por otra administración según los casos.

7.- Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.
- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.
- Instalaciones y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

Art.24.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de la L.U.A.

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observase incumplimiento de la legislación

urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

- c) Los informes relativos a la solicitud serán evaluados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

2.- Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Así mismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

3.- Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de la L.U.A., salvo las especialidades consignadas en los párrafos siguientes.

- a) Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.
- b) Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.
- c) En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

Art.25.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.

1.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde.

2.- Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un (1) mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres (3) meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta si más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se

reanudarán el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo ordinario.

3.- Transcurrido el plazo de resolución sin haberse modificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

4.- Toda resolución que deniegue licencia, deberá ser motivada explicando las razones por las que se deniega y la normativa que infringe en caso de concederse. Se indicarán los recursos pertinentes.

5.- En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

Art.26.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

1.- La licencia caducará a los doce meses de su concesión si dentro del mismo no han comenzado las obras, no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

2.- Si las obras comenzadas dentro de ese plazo fueran suspendidas por voluntad del propietario y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga del Ayuntamiento, se entenderá caducada la licencia.

3.- La nueva solicitud de licencia necesaria para iniciar o continuar una obra cuya primera licencia haya caducado deberá formalizarse por el mismo procedimiento indicado en el artículo 16 debiendo, el propietario pagar nuevamente las tasas correspondientes si el Ayuntamiento no acordara lo contrario.

Art.27.- OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.

1.- Obras y usos en curso de ejecución.

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas,

el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.
- b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2.- Obras terminadas.

- a) Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.
- b) Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable Especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
- c) El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.
- d) En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

Art.28.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras

iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2.- El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art.29.- REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.

1.- Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3.- Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Art.30.- PERMISOS DE URGENCIA.

Excepcionalmente, en los 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 la comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitará a las obras que se consideran necesarias.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS

Art.31.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.

En un plazo de un mes el propietario que termine una obra, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando el correspondiente certificado de final de obra suscrito por los facultativos directores de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Art.32.- CEDULA DE HABITABILIDAD.

1.- Al término de cualquier obra de edificación sea de nueva planta o de reforma, destinada a vivienda, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad antes de que empiece a usarse, para lo cual será necesario solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera utilización de la vivienda.

2.- La contratación de servicios de agua, gas butano y electricidad no podrá formalizarse sin la previa presentación del documento que acredite la obtención de la citada cédula.

3.- Deberá hacerse extensiva la contratación de los servicios a las infraestructuras generales del edificio, aparte de las citadas.

4.- Para el resto de edificaciones distintas a las de viviendas deberá acreditarse poseer los permisos o autorizaciones que procedan antes de ser utilizadas.

Art.33.- 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.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art.34.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones en la L.U.A.:

Reglamento de Planeamiento

Reglamento de Disciplina Urbanística

Reglamento de Gestión Urbanística y en el presente Plan sujeto a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

1º.- Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta con veinticinco céntimos a tres mil cinco con seis céntimos de euros:

- a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.
- c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.
- e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.
- f) Las infracciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.
- g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

2º.- Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil cinco con siete céntimos a treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos de euros.

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.
- b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.
- c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.
- d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natura, rural o urbano.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.
- h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

3º.- Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos a trescientos mil quinientos cinco con seis céntimos de euros.

- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo Urbanizable No Delimitado y en Suelo No Urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.
- c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas

a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

- d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Art.35.- RESPONSABLES Y SANCIÓN.

1.- Toda actuación considerada como infracción urbanística podrá dar lugar a la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios imputables.

2.- En materia de responsabilidades y sanciones se estará a lo dispuesto en el art. 206 de la L.U.A.

TITULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES

Art.36.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.- El suelo del término municipal, queda clasificado en : SUELO URBANO, SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE. La alteración de la clasificación del suelo sólo podrá hacerse a través de la revisión o modificación de este Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en los planos de ordenación bien por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o bien por estar incluidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

3.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos en los que se prevé su transformación, a través de su urbanización, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

4.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

Art.37.- DEFINICIONES GENERALES.

1. SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales y sus zonas de protección espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, servicios y equipamientos comunitarios organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.
2. SISTEMAS LOCALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, espacios libres y equipamiento existente o previsto para cada zona.
3. ZONA: Se entiende por zona la extensión de suelo cuya estructura urbanística tiene características similares, y en la ordenación se somete a un régimen urbanístico diferenciado de las otras zonas.

4. UNIDADES DE EJECUCIÓN: Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan para el suelo urbano y por tanto de reparto de cargas y beneficios caso de ser necesario proceder a reparcelación o compensación.
5. ACTUACIONES AISLADAS: Se entiende por tales las pequeñas operaciones necesarias, que no exigen reparcelación o compensación, para ajustar la realidad actual a las determinaciones de este Plan fundamentalmente en cuando a alineaciones se refiere.

Art.38.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- Serán calificados como "fuera de ordenación" aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:

- a) Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas.
- b) Estar prevista su expropiación

2.- En los edificios fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras a que se refiere el Art. 70.2 y 70.3 de la L.U.A.

Art.39.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- Aunque los edificios erigidos antes de la aprobación del PGOU con arreglo al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anteriores resulten disconformes con alguna de las propuestas de este Plan, si no les es de aplicación directa el artículo anterior, no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación.

2.- Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambio de uso a otros permitidos por el planeamiento.

3.- No podrán efectuarse aquéllas obras que den lugar a un aumento de volumen que suponga exceso respecto de las limitaciones del mismo previstas en el PGOU

4.- Si se produjera la demolición del edificio, la nueva edificación deberá ajustarse a la presente normativa.

Art.40.- RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.

1.- El régimen general aplicable al Suelo en cuanto a su aprovechamiento se regula a través de las condiciones de USO y VOLUMEN que se establecen para cada tipo de suelo y zona del mismo.

2.- En el Título II Capítulo 2º y en el Título V Capítulo 2º se definen e interpreta la terminología propia de esos dos tipos de condiciones.

Art.41.- RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.

Como norma general se estará a lo dispuesto en el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004, destacando los siguientes aspectos:

- Queda prohibido la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.
- Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.
- En el suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.
- El suelo urbano de uso industrial se conectará a la red municipal de alcantarillado prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art.42.- CLASES DE USOS.

A efectos de esta Normativa Urbanística del PGOU y de las que, en su desarrollo, se dicten, se distinguen las siguientes clases de usos.:

1. Residencial
2. Comercial
3. Hotelero
4. Oficinas y Administrativo
5. Recreativo
6. Religioso
7. Cultural
8. Deportivo
9. Sanitario
10. Industria y Almacenes
11. Agrícola
12. Ganadero
13. Forestal
14. Espacios Libres
15. Servicios Urbanos e Infraestructuras

Art.43.- USO RESIDENCIAL.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.
2. Vivienda multifamiliar o colectiva: edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Art.44.- USO COMERCIAL.

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares, tanto en edificios destinados también a otros usos como en naves o edificaciones independientes.

Se autorizan además las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

Art.45.- USO HOTELERO.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, apartahoteles, albergues, moteles, casas rurales, etc.

Art.46.- USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.

Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

Art.47.- USO RECREATIVO.

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, como ferias, parques de atracciones, deportivos, etc.

Art.48.- USO RELIGIOSO.

Comprende la celebración de los diferentes cultos, como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales, ermitas y análogos.

Art.49.- USO CULTURAL.

Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (guarderías, enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.), el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

Art.50.- DEPORTIVO.

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.51.- USO SANITARIO.

Es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos, como consultorios, centros de salud, clínicas, hospitales, etc.

Art.52.- INDUSTRIA Y ALMACENES.

Se comprenden en este uso los siguientes:

- Las industrias de obtención o extractivas, forestal, transformación y transporte.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachos, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1. Actividades sin molestias para la vivienda. Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes. El límite de sonorización se establece en 45 decibelios medidos con sonómetros escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites, o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de la industria

y vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro se deducirá el del medio ambiente en el momento de la medición.

- no producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

- S1- Anejos a la vivienda unifamiliar.
- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.
- S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

2. Actividades compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación, respecto a las viviendas.

- nivel sonoro máximo de 36 decibelios-A, durante el día, y 30 db-B durante la noche.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.
- S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

3. Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que puede ser admitida con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinaciones o circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

- nivel sonoro máximo 50 decibelios.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 50 CV.

Situaciones permitidas:

- S3- En edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

4. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda. Corresponde a todas las actividades en general sin limitaciones, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del R.A. 24-4-61. No se admiten en suelo urbano delimitado.

Situaciones permitidas:

- S4- En manzanas o en zonas industriales.

5. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas de escasa entidad. Sin perjuicio de su consideración jurídica, a efectos de calificación de la actividad como insalubres, nocivas y peligrosas que por su escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas actividades que se puedan desarrollar en industrias artesanas, pequeñas industrias de hasta 5 trabajadores y comercios minoristas, siendo en todo caso necesario que dichas actividades sean calificadas por la Comarca (o por la Comisión Técnica de Calificación adscritas al INAGA), en los términos que establece a Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, sean admisibles en suelo urbano residencial y urbanizable.
6. Depósitos de gasóleo, G.L.P. o de otras energías no radioactivas vinculadas a otro uso o actividad.

Art.53.- USO AGRÍCOLA.

Recoge las actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. Se incluyen los edificios vinculados a explotaciones agrarias.

Art.54.- USO GANADERO.

Recoge las actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos; incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías). Quedan también recogidos en este uso las construcciones vinculadas a este uso, como granjas, bordas y cercados, abrevaderos de ganado, etc.

Art.55.- USO FORESTAL.

Recoge las actividades encaminadas a la conservación, protección, explotación, etc. de los montes, bosques y pastos forestales.

Art.56.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Se denomina uso de espacios libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se incluyen en este uso los parques suburbanos y urbanos, los jardines, las plazas, etc.

Art.57.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación.

Art.58.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no solo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 1º- EDIFICACIONES

Art.59.- CONDICIÓN DE EXTERIOR DE VIVIENDAS.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que dé frente a una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 12 metros.
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Art.60.- PROGRAMA MÍNIMO.

Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, comedor, o cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillo o distribuidores.

Art.61.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

La iluminación y ventilación será natural en todas las habitaciones vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/8 de la superficie útil en planta.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

Se considera obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina (mínimo 200 cm²) a fin de asegurar la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan.

Se permitirá para cuartos de baño y aseo, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologadas.

Art.62.- DIMENSIONES MÍNIMAS.

Dormitorio de una cama	6 m ²
Dormitorio de dos camas	10 m ²
Comedor-Cuarto de estar.....	14 m ²
Cocina.....	6 m ²
Cocina-Comedor.....	14 m ²
Aseo	1,5 m ²

Art.63.- PATIOS INTERIORES.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre con un mínimo de tres metros de diámetro. A estos patios no podrán abrir salas de estar.

Se autoriza la mancomunidad de patios, siempre que la parte del patio aportado por cada comunidad cumpla las anteriores dimensiones mínimas.

Art.64.- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.

Las aguas sucias o negras procedentes de los edificios, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble.

Será obligatorio el vertido a la red de alcantarillado. Si esta red se encuentra a una distancia superior de 30 metros, el Ayuntamiento deberá obligar a la propiedad a que presente el proyecto de ampliación de red conjuntamente con el de edificación de nueva planta. Esta condición se hace extensiva a la de suministro de agua.

Art.65.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Las aguas procedentes de la cubierta se recogerán mediante bajantes de material apropiado quedando prohibida su conexión a la red de alcantarillado.

Art.66.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m²/puesto de trabajo y un volumen de 15 m³/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo dotado de lavabo y retrete. Podrá usarse el servicio de la vivienda colocada sobre el local siempre y cuando pertenezca al mismo usuario.

Dispondrán al menos de huecos de ventilación con una superficie en total, igual o mayor a 1/10 de la superficie útil del local.

Los comercios en planta baja tendrán entrada directa desde la vía pública.

El comercio deberá tener una perfecta ventilación con el exterior, y tendrá cubiertas las normas de seguridad de público, siendo ello extensible a todo tipo de local público como oficinas, espectáculos, centros culturales y deportivos, representativo y de uso industrial.

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES

Art.67.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas. A nivel autonómico será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón, el cual establece unas directrices para la gestión de residuos respetuosa con el medio ambiente.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficie 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 más conveniente, que deberá ser aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 1.00 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 autorizados al objeto de eliminar desperdicios.

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

Art.68.- VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Los propietarios de edificios deberán mantener las aceras o espacios a los que de frente a su edificio totalmente despejado para permitir el paso de peatones.

Dichos espacios no pueden ser utilizados como zona de almacenamiento. Únicamente podrán usarse para carga y descarga de forma momentánea.

Art.69.- TERRENOS, SOLARES Y ERAS.

Todo solar no edificado, espacios privados libres de edificación y eras deberán mantenerse limpios evitando la acumulación de escombros y prohibiendo el vertido de basuras.

Dentro de Suelo Urbano, todo solar que vaya a ser utilizado para almacenamiento, deberá estar vallado para evitar posibles peligros o accidentes.

En las vallas no se permite la utilización de vidrios, alambres de espino y demás elementos peligrosos.

Art.70.- RAMBLAS Y BARRANCOS.

Las ramblas, riberas y sus terraplenes y barrancos, deberán mantenerse limpios de escombros, basuras y desperdicios que puedan afectar a la salubridad general.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS

Art.71.- CARRETERAS Y CAMINOS.

Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988, en el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812 del 2 de septiembre de 1994, en la Ley de Carreteras de Aragón de 17 de diciembre de 1998, el Reglamento de Carreteras de Aragón aprobado por Decreto 206 de 22 de julio de 2003, la ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 27 de marzo de 1991, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones.

En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

Art.72.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo urbano delimitado sobre terrenos lindantes con carreteras, se deberá tener en cuenta que desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la construcción de nuevos edificios, quedando fuera de ordenación los ya existentes. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el Organismo correspondiente.

Art.73.- ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres contempladas en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966, y el Decreto de 20 de Octubre de 1966. En este sentido quedará prohibida la construcción de edificios e instalaciones en la proyección de las líneas eléctricas a distancia menor que la allí establecida y que para aquellos se evalúa en $3,3 + (V/100)$ metros, siendo V la tensión compuesta expresada en KV, y con un mínimo de 5 metros.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 2º.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS

Art.74.- MEDIDAS GENERALES.

Se atenderá a lo dispuesto en los Decretos referidos a Ordenación de las zonas limítrofes a los embalse de 10 de Septiembre de 1966 y Previsión de daños por avenidas de 18 de Septiembre de 1975.

Según lo que allí se dispone, cualquier edificación situada a menos de 500 metros del perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses requerirá la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo se precisará autorización otorgada por la Comisaría de Aguas para todas aquellas construcciones que se sitúen a menos de 100 metros de los límites del alveo del cauce, tomando las precauciones constructivas necesarias para prevención de avenidas en el caso de que la edificación sea autorizada.

Art.75.- PROTECCIÓN.

Las riberas, aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y las márgenes en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento. En las márgenes de un cauce público o de un canal o acequia del Estado, no se podrá realizar construcción ni obra alguna sin la correspondiente autorización administrativa.

En las actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará libre de edificación una faja de 20 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

Art.76.- VEGETACIÓN.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbústica de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de aguas públicas.

Sin permiso de la correspondiente autoridad administrativa, no se podrá cortar ningún árbol de las márgenes ni arrancar sus raíces.

Art.77.- EXTRACCIÓN DE MATERIALES.

La extracción de grava y arena o cualquier materia de las márgenes en las zonas contiguas a los cauces y riberas queda sometido a la legislación vigente.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

Art.78.- RIQUEZA PISCÍCOLA.

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos de mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas y químicas de las aguas, según lo dispuesto en la legislación vigente.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art.79.- DISPOSICIONES GENERALES.

La protección del medio ambiente quedará regulada por la legislación en vigor de las diferentes materias, adaptándose por la Administración la adopción de las medidas correctoras necesarias de prevención, vigilancia y corrección de todas las circunstancias que pudieran conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualesquiera de sus manifestaciones y cualesquiera que sean las causas que lo produzcan.

Art.80.- POLUCIÓN DE LAS AGUAS.

Las conducciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán de ajustarse a lo prescrito en la normativa aprobada por la Resolución de 23 de abril de 1.969 “Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales”, y en la NTE-ISD “Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido”, quedando expresamente prohibidos los vertidos realizados a pozos negros.

Art.81.- RUIDOS Y VIBRACIONES.

Con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos, en los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrá instalarse en lo sucesivo motores fijos cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal que en su caso, señalará las medidas correctoras pertinentes.

Art.82.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se prohíbe la utilización indiscriminada de superficies del término municipal como vertedero de basuras y estercolero.

A tal efecto se señalarán por el Ayuntamiento las zonas destinadas a estos fines, en los lugares que se estime conveniente y respetando la distancia de 200 metros como mínimo del lugar habitado más próximo, teniendo en cuenta que las condiciones físicas del lugar y la dirección de los vientos puedan hacer recomendar aumentar esta distancia o elegir otros emplazamientos más idóneos.

Art.83.- DESMONTES Y TERRAPLENES.

Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Art.84.- INSTALACIONES MINERAS Y CANTERAS.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizan en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesaria presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

Art.85.- PROTECCIÓN FORESTAL.

Toda actuación que se pretende realizar en áreas forestales, o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberán proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible sin exceder nunca del 10 % del total existente.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art.86.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan se clasifica como suelo urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

El suelo clasificado como urbano queda delimitado en los planos correspondientes. Conforme a la legislación urbanística, se distinguen las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Art.87.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Son suelos que el Plan incluye expresamente en esta categoría por requerir la ejecución de la ordenación prevista procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

Sin perjuicio de las facultades municipales para formular planes especiales o estudios de detalle no expresamente previstos en el plan general, previamente a las actuaciones en suelo urbano no consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el plan establece en los ámbitos correspondientes, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas normas, y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la legislación urbanística.

De acuerdo con la índole de las condiciones establecidas para su ordenación y urbanización, el suelo urbano no consolidado se organiza en las siguientes categorías o zonas:

Áreas pendientes de ordenación mediante plan especial (S-1 Y S-2). En estos Sectores, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que

remite su resolución a la redacción posterior de un Plan Especial de Reforma Interior que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

Dentro de los Sectores se podrán delimitar una o varias unidades de ejecución, cumpliendo siempre lo estipulado en el artículo 101.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, según el cual el aprovechamiento medio de cada una de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución el mismo sector.

El resumen de las características de desarrollo de las zonas del suelo urbano no consolidado se establece en el anejo 1 a estas Normas Urbanísticas.

Los cuadros y fichas de características de los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado forman parte de estas normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

Conforme a la legislación urbanística vigente, en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, para la renovación o reforma integral.

Art.88.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Tendrá la condición de suelo urbano consolidado todo aquel suelo clasificado como urbano que el plan general no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.

Art.89.- CLASIFICACIÓN DE ZONAS.

Dentro del ámbito territorial del suelo urbano se prevén los siguientes tipos de zonas en relación con el volumen y usos de la edificación que se permite en cada una de ellas.

Casco Urbano. Corresponde a aquellas manzanas de edificación del casco urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno.

Equipamiento Público.

Zonas Verdes y Espacios libres.

Red Viaria.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Art.90.- SUPERFICIE EDIFICADA.

A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida: Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas, y los aprovechamientos bajo cubierta, computando estos últimos como superficie construida cuando la altura definida por el último forjado horizontal y el arranque del plano inclinado que contiene el faldón de la cubierta medido en la parte interior de la fachada sea mayor o igual a un (1) metro.

Art.91.- PARCELA.

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

1. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de distraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.
2. 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 la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.
3. Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.
4. Testero: En las parcelas que dan a una calle el lindero opuesto a ésta.

Art.92.- ALINEACIONES.

- **ALINEACIÓN:** Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público), y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.
- **ANCHO DE VIAL:** Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.
En las calles, plazas o vías existentes, se define como alineación oficial, la que figura en el plano de Alineaciones y rasantes el sistema viario.
Cuando en los planos de ordenación propuestos, se señala expresamente un ancho de vial, se considerará a éste, como la mínima distancia permitida entre la edificación

existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

- RETRANQUEO: Se denomina retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la fachada, medida según la normal a ambas.
- DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES: En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

Art.93.- RASANTES.

Se entiende por rasante la cota media de la línea de intersección del plano de fachada con el terreno natural o calle. Sirve como nivel oficial a la efectos de medición de alturas.

Será la señalada en el Plan General de Ordenación Urbana o figuras de planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Art.94.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Art.95.- NÚMERO DE PLANTAS.

Planta es cada uno de los espacios entre forjados de edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado, y los sótanos y semisótanos que superen la altura de un metro en el plano o planos que sirven para fijar la altura total de la edificación.

El número máximo de plantas edificables será el establecido para cada zona por estas normas, contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde esté situada la edificación.

Art.96.- OCUPACIÓN.

Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de

la misma susceptible de ser edificada. De dicho porcentaje se excluyen porches, así como proyección de balcones y las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos.

Art.97.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

La profundidad máxima edificable es el límite máximo por encima del cual no se puede edificar aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Art.98.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA.

La altura máxima edificable se medirá en el punto medio de la fachada y será la distancia desde la rasante de la acera pública hasta la intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

En caso de retranqueo de edificación, la rasante de la calle se proyectará ortogonalmente en la fachada retranqueada para el cálculo de la altura del edificio.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectuará de la misma forma que la señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros, y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos en que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachadas a dos o más calles formando esquina o chaflán, se aplicará la fórmula anterior, considerando al conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En edificios con fachadas a dos calles que no formen esquina o chaflán, y cuando por la topografía del terreno existan desniveles acusados, regirá para cada fachada la altura reguladora máxima, y la altura máxima de edificación en el interior de la parcela no sobrepasará el plano de cuarenta % de pendiente (40 %) que pasa por el borde del forjado superior perteneciente a la fachada de menor nivel.

Art.99.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA..

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

1. La vertiente del tejado, que no podrá superar el plano con una pendiente del 35 % trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3,5 metros por encima de la altura máxima permitida. (Se define como altura máxima visible a la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta).
2. Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:
 - Cuartos de instalaciones generales del edificio.
 - Trasteros.
 - Se permitirán los áticos vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y dentro de la altura máxima visible del edificio.
3. Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar el plano de cubierta.
4. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Art.100.- SOTANOS Y SEMISÓTANOS.

Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de rasante sobre el punto medio de la fachada y su suelo se halle a más de 0,7 metros, por debajo de la misma, en el mismo lugar.

Si su techo (cara inferior) sobresale más de un metro por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación.

El único uso que podrá tener, será de almacenamiento, garaje, o instalaciones y servicios del edificio.

Art.101.- PLANTA BAJA.

Es la primera planta por encima del sótano real o posible.

Art.102.- PLANTA PISO.

Es toda planta que esté por encima de la planta baja y por debajo de la planta entrecubierta.

Art.103.- PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.

Es toda planta entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada. La altura libre máxima en el plano de las fachadas será de 1.00 metros y cuando sobrepase esa altura se contabilizará como una planta más.

Art.104.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Las alturas máximas libres entre techo y suelo de toda planta serán:

- Planta semisótano y sótanos: máxima 3,00 metros y mínima 2,30 metros.
- Planta Baja: máximo 4,00 metros y mínimo 2,40 metros.
- Plantas alzadas: máximo 3,00 metros y mínimo 2,50 metros

Art.105.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.

No se permitirán cuerpos volados cerrados en el área del casco antiguo, ni en las ampliaciones posteriores.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros (3 m.) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

- En calles menores de 6 metros 0,40 metros
- En calles mayores o iguales a 6 metros 0,75 metros

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

Los banderines y anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán asimismo a una distancia mínima de 2,25 metros de la acera o nivel de pavimento, y su vuelo no sobrepasará los 80 centímetros ni el doceavo de la anchura de la calle en la que se sitúen.

En el caso de rejas que sobresalgan de la línea de fachada la propiedad deberá solicitar el saliente máximo para cada caso y el Ayuntamiento determinará en función de la anchura de calles o de aceras y de los posibles inconvenientes que suponga el vuelo, la dimensión máxima de éste.

Art.106.- ALEROS.

El vuelo de los aleros podrá superar 0.30 m. el vuelo máximo permitido para balcones y miradores, y será de 0,60 m. como máximo, caso de no haber vuelos.

Art.107.- PATIO EXTERIOR.

Se define como patio exterior, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

En el caso de que se realice el patio exterior, el retranqueo no podrá ser menor de 1/3 de la altura de la fachada del edificio, ni menos de tres metros.

Art.108.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

En los casos de cerramientos macizos, cuando el cerramiento no sea de fábrica cara vista, recibirá un revoco adecuado. Los cerramientos diáfanos (rejas, mallas metálicas, cerramientos vegetales, etc.) deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación.

Las partes macizas de los cerramientos se adecuarán a la estética del entorno edificado en cuanto a materiales y acabados, siendo preferible la utilización de muretes de piedra del lugar.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art.109.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre al conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

Art.110.- OBRAS SOBRE EDIFICIOS DEMOLIDOS.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

Art.111.- OBRAS DE REFORMA.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos. Se señalan las disposiciones siguientes:

- No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.
- Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- Ninguna obra podrá eliminar y desfigurar elementos compositivos típicos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.).

En la edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, se estará a lo dispuesto en el Documento nº 4 CATÁLOGO y aparte de lo especificado en los

párrafos anteriores, no se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

No se utilizarán otras carpinterías que las de madera natural u oscurecida con pinturas o barnices.

Art.112.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes y que sean respetuosos con los invariantes tipológicos de la arquitectura tradicional de la zona.

Para todo ello se señalan las disposiciones siguientes:

1. Fachadas

- a. Las fachadas se construirán en fábrica de piedra, o ladrillo para revestir, (prohibiéndose el uso del ladrillo caravista), o revestidas con enfoscados o morteros en tonos blancos y terrosos, siempre acordes a la estética del entorno.
Se prohíben los revestimientos alicatados o aplacados.
Las medianeras que queden vistas se acabarán en un tratamiento similar en calidad, textura y color al del resto de los paramentos exteriores.
- b. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas se utilizará la piedra en un porcentaje no inferior al 25 % de sus superficie.
- c. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.
Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas diáfanos o exclusivamente en estructura, o paredes provisionales sin enlucido ni revoco, etc.
- d. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con las de las tradicionales existentes.
- e. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales (barandilla metálica o de madera).
- f. Las carpinterías de fachada serán preferiblemente de madera, barnizada en su color natural o en tonos oscuros. Se permite el empleo de carpinterías metálicas o de PVC, siempre con acabados en tonos imitando el de la madera.

- g. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas deberán de preverse canalizaciones para las instalaciones eléctricas y telefónicas.
- h. Los aparatos de climatización que se dispongan a fachadas deberán de quedar ocultos por rejillas o celosías de madera.
- i. Las puertas y aleros exteriores de las edificaciones de todo tipo deberán ser de madera o materiales imitando a ésta.

2. Cubiertas

- a. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 35%, con material de cubierta de tonos rojizos claros o envejecidos, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas.
- b. Se utilizará la teja árabe preferentemente, estando permitida la taja cerámica o de hormigón en tonos rojizos o pardos..
- c. Queda expresamente prohibido las cubiertas planas o aquellas en las que se utilice teja negra, fibrocemento, pizarra, chapa ondulada o cualquier otro material diferente a la teja cerámica.
- d. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública.
- e. Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta en aquellos edificios en los que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública, de modo que esta quede retranqueada del plano de fachada como mínimo 2,5 metros. La superficie de la terraza será como máximo el 50 % de la superficie total en planta del edificio.
- f. Los canes de los aleros de cubierta deberán de ser de madera o material imitando a ésta.
- g. Los elementos complementarios de las cubiertas (Chimeneas, etc.) se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales. Preferiblemente se utilizará el de hormigón, en caso de ser de acero o aluminio se recomiendan lacados en color negro y rojo teja.

Art.113.- CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA.

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Art.114.- ANUNCIOS Y RÓTULOS.

Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento debiéndose ordenar por él la retirada de los existentes que no hayan sido debidamente autorizados.

Se prohibirá la colocación de éstos sobre algún elemento arquitectónico de interés, tales como arcos, etc.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art.115.- REHABILITACIÓN.

Se entiende por actuación de rehabilitación la destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad de una edificación por lo que respecta al uso que está destinada o a aquellos a los que se destine en el futuro.

Los edificios y las instalaciones calificadas en situación de “Fuera de Ordenación Urbanística” no podrán ser objeto de aumento e volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas, admitiéndose, previa renuncia a la indemnización por incremento de valor, determinadas actuaciones de rehabilitación en situaciones que no cumplan el nivel mínimo de habitabilidad.

Los edificios e instalaciones disconformes con las Normas del Plan General de Ordenación Urbana no incluidos en situaciones de “Fuera de Ordenación”, podrán ser objeto de operaciones de rehabilitación y obras de mejora.

En ningún caso podrán reducirse total o parcialmente las condiciones mínimas de habitabilidad existentes por razón de las obras de edificación que comporta una actuación de rehabilitación.

Las actuaciones de rehabilitación que comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, y por lo que respecta a la parte de la actuación considerada como de nueva edificación, se sujetarán a las condiciones de habitabilidad que señalan en el Título III Capítulo 1º con las excepciones establecidas en la presente Norma.

- a) Los patios existentes, incluidos en una actuación de rehabilitación, pueden mantener sus dimensiones permitiéndose la realización de nuevas aperturas en ellos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.
- b) Las nuevas aperturas correspondientes a piezas principales resultantes de una redistribución generalizada del edificio con incremento del número de viviendas, podrán realizarse siempre que la luz recta de la apertura sea igual o superior a 2 metros.
- c) Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con lo regulado en el Título III Capítulo 2º.

Las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, pueden mantener las dimensiones del hueco y escalera existentes.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E
INSTALACIONES

Art.116.- VALLAS DE OBRAS..

El frente de la casa o solar donde se practique obras de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea lo más vistoso posible, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse, estará en proporción con la anchura de la acera, pero en ningún caso podrá rebasar los dos tercios de dicha acera.

En los casos que se practiquen revocos, retejos y otras operaciones análogas, se atajará al frente con una cuerda junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos a los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

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

Art.117.- MATERIALES DE OBRA.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto y espacio que la Autoridad Municipal designe.

Art.118.- ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.

Cumplirán lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación compuesto por el centro experimental de Arquitectura.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior, salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

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

La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Art.119.- APUNTALAMIENTOS.

El apuntalamiento de los edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios que se notifiquen los sistemas inicialmente establecidos con urgencia, a fin de que bajo dirección técnica se anulen o reduzcan las afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Art.120.- SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

Sin estos requisitos el Ayuntamiento no podrá recibir la Certificación final de la obra.

Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado y el Reglamento de instalaciones Sanitarias vigentes.

Las instalaciones de calefacción y accesorios tales como depósitos para combustible, tanques nodriza, etc, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Reglamentación del Ministerio de Industria.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 6º.- CASCO URBANO

Art.121.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Se corresponde con aquellas manzanas de edificación del núcleo urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno.

Art.122.- USOS PERMITIDOS.

1. Residencial: Vivienda unifamiliar permitido. Vivienda multifamiliar, con un máximo de 6 viviendas por escalera.
2. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitaciones, y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar y unifamiliar. Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes se permiten en edificios exclusivos y cumpliendo la normativa sectorial.
3. Hotelero: Sin limitaciones.
4. Oficinas y administrativo: Sin limitaciones.
5. Industrial: Se admite solo en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª.
6. Sanitario, Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo: Sin limitaciones.
7. Agrícola: Podrá permitirse siempre que se tomen las precauciones higiénicas y de aislamiento que se establezcan por la Autoridad competente.
8. Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
9. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Sin limitaciones.

Art.123.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS.

La altura máxima de la edificación será de nueve metros (9 metros).

El número máximo de plantas edificables será de tres (3), contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde éste situada la edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado, y los semisótanos que superen la altura de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. A modo de excepción, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en los casos en que la altura media de la calle, considerada en la longitud de fachada de la manzana

donde se edifique sea mayor que la primitiva y siempre sin exceder de cuatro plantas y doce metros de altura, medidos en cada punto de la rasante del terreno.

Art.124.- PARCELA MÍNIMA.

La unidad mínima de actuación es la parcela. La superficie mínima de parcela edificable será de 90 m², y la longitud de fachada de 6 metros. El fondo mínimo de la edificación será de 10 metros.

En los solares en los que se proceda al derribo del edificio existente, la superficie edificable será la resultante del derribo.

Art.125.- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

Sin limitaciones.

Art.126.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones que se proyecten construir se ajustarán al frente de la alineación oficial representada en los planos de Alineaciones. Estas alineaciones quedan reflejadas y acotadas en el plano de alineaciones.

Se admiten retranqueos a fachada siempre y cuando se mantenga la alineación definida en los planos mediante muros de mampostería vista o enfoscada de manera tradicional o bien mediante zócalo de altura mínima 1,2 metros y verja de forja túpida. EN ambos casos la altura del cerramiento no será menor que la considerada para planta baja.

Art.127.- OCUPACIÓN.

La superficie de ocupación en toda la zona del casco urbano podrá ser del 100 % de la superficie de parcela.

Art.128.- EDIFICABILIDAD.

Se obtiene de aplicar el resto de las condiciones de volumen.

Art.129.- APARCAMIENTOS.

Toda la construcción que se realice, una vez aprobada esta ordenanza, llevará consigo la de establecer una reserva de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva de aparcamiento, de naturaleza y carácter privado, podrá establecerse en el interior de la parcela, en local dispuesto en la planta baja, o en otro lugar exterior si la parcela o local no permitiese su ubicación en el interior.

El Ayuntamiento podrá eximir al Promotor del cumplimiento de esta reserva, previa solicitud razonada de éste, siempre y cuando no se den las condiciones objetivas para su cumplimiento.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO

Art.130.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales; por su carácter oficial o de uso colectivo ó público.

El tipo de edificación se ajustará al proyecto de conjunto de cada uno de estos centros que deberá redactarse previamente a la construcción.

En general la edificación cumplirá con lo establecido para la zona Casco Urbano en estas Normas Urbanísticas, quedando a criterio del Ayuntamiento la posibilidad de autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, en función de sus necesidades funcionales.

TITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art.131.- DEFINICIÓN.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbano, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Art.132.- ACTUACIÓN.

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resolviendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos. La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

Art.133.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Solo se permitirán las construcciones al servicio de estos espacios tales como casetas para útiles y maquinaria del jardín, evacuatorios públicos, kioscos de bebidas y música e instalaciones deportivas al aire libre sin restricciones en su empleo y disfrute.

Art.134.- CONDICIONES DE USO.

Estos espacios quedarán destinados para el esparcimiento y recreo de la población, para cuyo fin solo se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona.
- b) Comercial solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas.
- c) Oficinas pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del parque o jardín.
- d) Almacenes pequeñas casetas para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos.

TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art.135.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

2.- Tendrán consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

3.- El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados con lo dispuesto en estas normas.

Art.136.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1.- Su desarrollo se efectuará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten posteriormente en el Suelo Urbanizable no Delimitado.

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999 (artículos 44 a 48 y concordantes) y en sus reglamentos. Los Planes Parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999 (artículos 51, 52 y concordantes) y en sus reglamentos.

3.- En los Planes Parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4.- Cada Plan Parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El Plan Parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este Título y disposiciones concordantes.

5.- En el desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle, con los objetivos y las limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

Art.137.- SECTORES.

Se define como sector en Suelo Urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Art.138.- CONDICIONES MATERIALES DE LA ORDENACIÓN.

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional el municipio en su conjunto. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales del municipio.
2. Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

Art.139.- PLANES PARCIALES.

1. El desarrollo de las determinaciones contempladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbanizable no delimitado se llevará a cabo mediante la redacción de Planes Parciales.
2. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto por la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

Art.140.- RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.

1. Los Planes Parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999 urbanística de Aragón y en su Reglamento de Planeamiento.
2. El Ayuntamiento podrá decidir antes de la aprobación inicial de cualquier Plan Parcial, las zonas en las que deben ubicarse los espacios libres y espacios de interés público y social,

para que una vez desarrollada toda el Área la disposición de todos esos espacios sea coherente en su conjunto.

Art.141.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en los Planes Parciales.
2. El contenido y documentación como mínimo recogerá lo expresado en la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.
3. Cada Plan Parcial fijará los fines y objetivos que en desarrollo de sus determinaciones puedan establecer los estudios de detalle.

Art.142.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.
2. Para el desarrollo de las determinaciones que cada Plan Parcial prevea en cuanto a obras de urbanización, se redactará un único proyecto de urbanización, cuya ejecución podrá realizarse por fases de tal forma que cada una corresponda a un polígono completo.
3. El contenido y documentación será el establecido en el Plan Parcial que como mínimo recogerá lo expresado en el artículo 97 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

Art.143.- URBANIZACIÓN Y CESIONES.

1. En suelo urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de la LUA/99 para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización. Las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LUA son:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- 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 del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

Art.144.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización, cuyo coste es a cargo de los propietarios de terrenos afectados son las establecidas en los artículos correspondientes del R.G.U.

Art.145.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1. La unidad mínima en este tipo de suelo a los efectos de ejecución de la urbanización será la unidad de ejecución.
2. Cada unidad de ejecución podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos en el LUA/99 y que se enuncian a continuación; Compensación, Cooperación, Expropiación, Ejecución forzosa y Concesión de obra urbanizadora.

Art.146.- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cada Plan Parcial podrá determinar y delimitar las unidades de ejecución que estime oportunas para la ejecución de sus determinaciones.

Art.147.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.

1. Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforma a las “Recomendaciones para el proyecto de intersecciones” del MOPU (1975).

2. El sistema viario nuevo se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:
 - a) Anchos mínimos de calzada.
 - Red viaria básica: 8 m.
 - Red viaria secundaria: 6 m.
 - b) Anchos mínimos para tránsito de peatones:
 - Aceras: 2 m.
 - Sendas exclusivas: 2,20 m.
3. Se situarán alcorques en las aceras cada 10 m. que permitan la plantación del arbolado correspondiente.

Art.148.- EXIGENCIAS MINIMAS: RED ALCANTARILLADO.

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.
2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales que se construyan. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. En polígonos industriales de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales, exigiéndose la dotación de una depuradora industrial en el área, antes de su incorporación al emisario general.
3. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
 - a) Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.
 - b) Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad para garantizar la velocidad mínima.
 - c) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
 - d) Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
 - e) La profundidad mínima de la red será de 1,00 m medida desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.
 - f) Todas la parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.

Art.149.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.

1. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio de Sanidad de la D.G.A.
2. El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de 3 sumandos:
 - Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
 - Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
 - Agua para industrias con una dotación mínima de 20 m³/día para cada una.
3. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un coeficiente de mayoración debidamente justificado.
4. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:
 - a) El diámetro mínimo será de 90 mm.
 - b) Presión mínima de trabajo de las tuberías: 6 atmósferas.
 - c) Las tuberías irán bajo espacios de dominio público : aceras, calzadas, zonas de servicio o jardines.
 - d) Se dispondrán de puntos de toma en todas la parcelas con arquetas de corte.
 - e) Se dispondrán hidrantes enterrados con dos tomas racoradas contra incendios según lo dispuesto en la NBI-CPI-96 cada 200 m de distancia como máximo.

Art.150.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso la dotación mínima para uso doméstico será inferior a 0,60 Kw/h por habitante.
2. Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión serán preferiblemente subterráneas. Los suministros de Alta tensión serán obligatoriamente subterráneos.
3. En las áreas industriales el proyecto de urbanización hará las previsiones de carga que correspondan, pero siempre con una dotación energética mínima de 200 Kw por hectárea.

Art.151.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual adecuado a la vida nocturna de la zona.
2. El nivel de iluminación medio de las vías medido a una distancia entre 1 y 1,50 m. del pavimento será como mínimo el siguiente:
 - Red viaria básica: 10 lux.
 - Red viaria secundaria: 7 lux.

TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art.152.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.

En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de las obras cuyas características acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el Plan y que, en todo caso deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, la licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Régimen de la Propiedad.

Art.153.- SECTORES.

1.- Se define como sector en suelo urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2.- El suelo urbanizable delimitado se encuentra grafiada en los planos correspondientes.

Art.154.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR.

➤ SECTOR A:

- Destino: RESIDENCIAL
- Usos:
 - Característico: Residencial Vivienda Unifamiliar.
 - Compatible: Vivienda plurifamiliar (no podrá destinarse a este uso más de un 30 % de las viviendas), Hotelero, Comercial, Oficinas y Administrativo, Cultural, Recreativo, Deportivo y Espacios libres.
- Densidad: 35 viv/Ha
- Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m²

- Altura máxima: 7,5 m (PB+I) para viviendas unifamiliares (PB+I) y 9 m. (PB+II) para viviendas plurifamiliares.
- Criterios específicos a considerar:
 - Los sectores que desarrollen el sector se deberán ajustar a lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - A la hora de delimitar sectores se desarrollarán previamente aquellos que sean colindantes con el suelo urbano
 - No se permitirán tipologías edificatorias disonantes con las tradicionales, tanto en lo referente a las condiciones de volumen, como a las condiciones estéticas.
 - Se propone como sistema de actuación el de Compensación.

El resto de determinaciones se fijarán en los Planes Parciales que lo desarrollen.

➤ SECTOR B:

- Destino: RESIDENCIAL
- Usos:
 - Característico: Residencial Vivienda Unifamiliar.
 - Compatible: Vivienda plurifamiliar (no podrá destinarse a este uso más de un 30 % de las viviendas), Hotelero, Comercial, Oficinas y Administrativo, Cultural, Recreativo, Deportivo y Espacios libres.
- Densidad: 35 viv/Ha
- Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m²
- Altura máxima: 7,5 m (PB+I) para viviendas unifamiliares (PB+I) y 9 m. (PB+II) para viviendas plurifamiliares.
- Criterios específicos a considerar:
 - Los sectores que desarrollen el sector se deberán ajustar a lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - A la hora de delimitar sectores se desarrollarán previamente aquellos que sean colindantes con el suelo urbano
 - No se permitirán tipologías edificatorias disonantes con las tradicionales, tanto en lo referente a las condiciones de volumen, como a las condiciones estéticas.
 - Se propone como sistema de actuación el de Compensación.

El resto de determinaciones se fijarán en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Art.155.- CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN DE SECTORES.

- 1.- No se establece orden e prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- 2.- Se establece un plazo de 10 años para la urbanización de cada uno de los sectores.
- 3.- El Ayuntamiento podrá cambiar el orden de prioridades y el plazo establecido para la urbanización, cuando esté debidamente justificado.

TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art.156.- DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable de Bezas los terrenos que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

2.- Su delimitación y tipos se representan gráficamente en los planos correspondientes.

Art.157.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico, cultural y tradicional para la defensa de su equilibrio ecológico. Y 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.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico.- Los terrenos de suelo no urbanizable necesarios para desarrollar principalmente las funciones agrícolas y ganaderas del municipio, y que en consecuencia no pueden ser objeto de una posible transformación para obtener aprovechamiento urbanístico.

Art.158.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1.- El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él imponen el presente Plan, no darán derecho a la indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento, rústico que le correspondiese efectivamente.

2.- Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales,

extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3.- En virtud del artículo 21.2 de la LUA, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo.

- a) En secano 1,00 Ha (10.000 m²)
- b) En regadío 0,25 Ha (2.500 m²)

4.- La eventual transformación y puesta en regadío de los predios rústicos de esta clase de suelo no conferirá derecho alguno a los propietarios para solicitar nueva calificación urbanística de la zona y modificación de este PLAN, por ser independientes los derechos de edificación otorgados con arreglo a este PLAN, de los inherentes a la unidad mínima de cultivo del Ministerio de Agricultura.

5.- Las parcelas rústicas serán edificables o no, por razones urbanísticas, atendiendo a las condiciones establecidas en este PLAN.

6.- Independientemente de la clasificación de los suelos no urbanizables, los usos y actividades que se desarrollen en terrenos propuestos en la Red Natura 2000 de Aragón o situados en el ámbito de aplicación del Decreto 233/1999, deberán ser compatibles con los objetivos de conservación de la Z.E.P.A. y el L.I.C.

Art.159.- NUCLEO DE POBLACIÓN.

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 179 de la LUA, se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- A los efectos de la condición establecida en el apartado c) del artículo 23 de la LUA, se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el citado artículo y la edificación tenga la consideración de aislada. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

3.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación de vivienda que se proyecte diste menos de doscientos metros (200 m) del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.
- b) Cuando en un radio de cien metros (100 m) existan otras viviendas aisladas legalmente autorizadas. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal entre los centros de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).
- c) Cuando, con la que se pretende construir se alcance un número de tres (3) viviendas aisladas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, dentro de un círculo de doscientos metros (200 m) de radio que idealmente puedan trazarse, con centro en el de gravedad de la planta de la vivienda para la que se solicita licencia. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal.

Art.160.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.- En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse con carácter general construcciones e instalaciones que respondan a los siguientes usos:

- a) Las destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura que son: Almacenes, parideras y silos.

- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras, que son:

b-1) de ejecución y entretenimiento

Centros operativos
Parques
Viveros
Garajes
Talleres
Viviendas del personal, etc.
Viviendas de turismo rural, albergues, refugios.

b-2) de servicio

Estaciones de servicio
Restaurantes-hostales
Talleres de reparación
Puestos de socorro, etc.

- b-3) de elementos funcionales
 - Básculas de pesaje
 - Paradas de autobús
 - Áreas de aparcamiento
 - Zonas de descanso, etc.

- c) Uso de interés social a emplazar en el medio rural.
- d) Uso de vivienda unifamiliar.

En todos los casos deberá procederse al adecuado tratamiento de residuos.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de la zona urbana.

3.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras próximas de la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas y ostentosas.

Se recomienda por el contrario, la utilización de los colores populares de la arquitectura anónima de la zona, expresando con un lenguaje moderno los invariantes básicos y determinantes de la arquitectura tradicional local.

4.- Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las categorías serán:

- a) Edificación aislada por todos los costados con paramentos de igual tratamiento y pendiente de cubierta entre el 30 y el 35 % sobre la horizontal.
- b) Para los cerramientos de propiedades se aconseja el empleo de la piedra u otros materiales del lugar, sin embargo podrán emplearse fábricas de ladrillo y/o bloque de hormigón enfoscados. Se aconseja igualmente que la altura del cerramiento opaco no supere 1,20 m.
- c) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,5 metros, pero podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares en las que será 2 plantas y 7 metros.
- d) Las demás condiciones de edificación, núcleo de población, parcela mínima, etc. variarán según cada zona de esta clase de suelo.

5.- En todos los casos de edificación o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto en lo siguiente:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

6.- En ningún caso se podrá instalar ninguna industria, granja o actividad cerca de industrias agroalimentarias previamente instaladas, que puedan resultar nocivas o peligrosas a las mismas por posibles contaminaciones ocasionadas por filtraciones de vertidos, captaciones o fugas de agua, vientos dominantes, etc.

TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art.161.- DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que se caracterizan por:

- a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales que determinan el equilibrio de los ecosistemas existentes.
- b) Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.

Art.162.- RÉGIMEN URBANISTICO

1.- En esta clase de suelo, en virtud de las medidas necesarias a efectos de conservación, mejora y protección de sus zonas y elementos característicos, existe una prohibición expresa de construir edificios. No obstante en casos excepcionalmente autorizados por el Ayuntamiento, se podrán mantener y restaurar los edificios existentes con anterioridad a 1984, sin ampliar la superficie y volumen edificados.

2.- Se admitirán las actividades extractivas justificadas por el descubrimiento de yacimientos, de acuerdo con la normativa específica en esta materia y previa aprobación de un Plan o Norma Especial de protección para conseguir los objetivos de este PLAN.

3.- Se administrarán las operaciones de creación mejora y repoblación del suelo y de los mantos de vegetación y su arbolado.

Art.163.- ZONAS.

Las zonas en las que se divide el Suelo Urbanizable Especial se reflejan gráficamente en los planos O-1.1 y O-1.2.

Para cualquiera de ellas podrá redactarse Planes Especiales con los fines y objetivos propios de cada una, señalados en los artículos 54 a 59 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.

En cada zona serán de aplicación las condiciones particulares que para cada tipo se definen en los artículos siguientes.

Art.164.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas del territorio que queden afectadas por 2 o más tipos de protección o afecciones de las señaladas a continuación, les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

Art.165.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

1.- Bajo la calificación de yacimientos arqueológicos se incluyen aquellos terrenos que en superficie o en el subsuelo, proporcionen materiales muebles o restos de inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. Para lo cual en caso de duda, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.- Estarán sujetos a esta norma todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos descubiertos o no en el término municipal de Bezas.

3.- El espacio que ocupe un yacimiento arqueológico o paleontológico, mantendrá la misma clasificación que tuviese en el momento de su descubrimiento, no pudiéndose proceder a su clasificación a otro tipo suelo que suponga un mayor aprovechamiento y uso, evitándose procesos destructivos de dichos yacimientos.

4.- Protección de yacimientos:

- a) Para asegurar su protección se deberá delimitar por un arqueólogo debidamente autorizado por el organismo competente, el perímetro máximo del yacimiento así como el área de influencia paisajística y visual. En el caso de no existir esta delimitación perimetral se entenderá que queda protegido el yacimiento y el área territorial a la que pertenece por un radio mínimo de 500 metros alrededor del yacimiento y estando protegido este suelo por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 16/1985 antes citada.
- b) Se autorizan las obras de consolidación y conservación de los yacimientos conocidos y que puedan surgir.
- c) Se prohíben las edificaciones de nueva planta dentro del área de influencia paisajística y visual del yacimiento que deberá delimitar un arqueólogo.
- d) Quedan prohibidas las excavaciones y prospecciones arqueológicas y paleontológicas que no gocen de los permisos oficiales fijados en el Decreto 6/1990 de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

- e) Quedan prohibidas en los yacimientos arqueológicos y paleontológicos las remociones de tierras, aterrazamientos, reforestaciones y en general todas las obras que previamente no hayan sido autorizadas por el órgano competente, atendiendo al artículo 42 de la Ley 16/1985.

Art.166.- PAISAJE PROTEGIDO RODENO DE ALBARRACÍN.

1.- Es aquella zona declarado Paisaje Protegido en el Decreto 91/1995, debido a la espectacularidad y belleza de su relieve.

2.- Este tipo de suelo estará a lo dispuesto en su legislación sectorial correspondiente.

Art.167.- LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO: Ródeno de Albarracín, Cuenca del Ebrón y Sabinar de San Blas.

1.- Son zonas constituidas por lugares de importancia comunitaria (L.I.C). Recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con esta denominación dentro del Término Municipal de Bezas, y que fueron presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de habitats 92/43/CEE).

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones, actividades e instalaciones establecidas en el artículo 22 de la L.U.A., considerándose las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Art.168.- PROTECCIÓN DE LA LAGUNA DE BEZAS

Se trata de una laguna de alto valor ecológico por la presencia de aves acuáticas, además del gran valor paisajístico por la cambiante coloración de la vegetación, así como del pastizal y de los pinares del rodano.

Es por ello que cualquier petición de futuras instalaciones o explotaciones en zonas próximas a los límites del perímetro establecido, que puedan implicar algún tipo de riesgo cuantitativo o cualitativo para las aguas de dicha laguna, deberá ser sometida a estudio en función de su posible incidencia sobre el mismo y ser dirigida a los Organismos competentes en su caso, para su reglamentación y autorización.

Art.169.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

1.- Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. Los terrenos de dominio público pertenecientes a vías pecuarias se regirán por su normativa sectorial.

2.- Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable protegido, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3.- Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres no edificables sin perjuicio de su posible adquisición por parte del Ayuntamiento cuando linden con terrenos municipales

4.- Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

Art.170.- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola.

Para facilitar el cumplimiento de su destino los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5 m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

Art.171.- Montes de Utilidad Pública.

1.- Son Montes de Utilidad Pública aquellos que se hayan declarado o se declaren como tales según el procedimiento establecido en la propia legislación de Montes. Los terrenos de dominio público pertenecientes a montes catalogados de utilidad pública se regirán por su normativa sectorial.

2.- En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Montes aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de Febrero, en desarrollo de la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957.

TITULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art.172.- DELIMITACIÓN.

El Suelo No Urbanizable Genérico está constituido por aquellas áreas de Suelo No Urbanizable no incluidas en el Suelo No Urbanizable Especial.

Art.173.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Genérico, estarán sujetos a las limitaciones que se establezcan en los artículos 23 a 25 de la L.U.A.

2.- En esta clase de suelo y según las zonas que se especifican en los artículos siguientes podrán autorizarse:

- a) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificios e instalaciones destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.
- e) Otros usos permitidos emplazados en el medio rural.
- f) Obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos.
- g) Obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos.

Art.174.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.

Para la autorización de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales, según el artículo 23.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Parcela mínima: 10.000 m², pudiendo afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m².

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Ocupación máxima 20 %. En el caso de que se trate de una afección de parcelas dispersas, el 20 % se aplicará sólo a la superficie de la pequeña parcela en que se ubique la edificación.

Art.175.- EDIFICACIONES GANADERAS.

1.- Para la autorización de actividades e instalaciones ganaderas se cumplirá además de lo establecido en el artículo anterior lo establecido por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón y de ámbito estatal. (Real Decreto 324/2000 BOE 8-III-2000, Real Decreto 3483/2000 que modifica al anterior BOE 12-I-2001, Decreto 200/97 BOA 22-XII-1997).

2.- El Ayuntamiento podrá tomar los acuerdos que la citada normativa prevea relativos a la posible reducción de distancias mínimas a núcleos de población.

3.- Se permiten las Áreas de Expansión Ganadera mediante el necesario Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

Art.176.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

1.- Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, siempre que así se acredite por el Organismo gestor de los mismos, los siguientes:

- a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.
- b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones del pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público y de control de calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- c) Los edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.
- d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces

públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural. Por el contrario las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

2.- Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m², y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

3.- Para la autorización de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, según el artículo 23.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima: No se fija.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será la mayor de 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Ocupación máxima: 20 %.

Art.177.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Para la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, según el artículo 23.c) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m² (1 Ha) netos y unificados. La parcela deberá quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de la misma, o en su defecto, con plantación de arbolado.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m² de superficie construida.

- Altura máxima de las edificaciones: será de 7 metros medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta y dos plantas.

Art.178.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 m², según el artículo 24.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 metros, el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.
- Ocupación máxima: 20 %

Art.179.- USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.

Estarán permitidos, y por lo tanto sólo sometidos a licencia municipal y al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, los siguientes usos, con las condiciones establecidas:

1.- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

2.- Las instalaciones de recreo en general, tales como las de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes. Se permitirán las construcciones destinadas a esparcimiento familiar, que, además de las condiciones generales, cumplan los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: con carácter excepcional se permitirán cuando la parcela mínima no sea inferior a 2.500 m².
- Superficie máxima de ocupación: en ningún caso podrá superar los 75 m².
- Número de plantas: sólo Planta Baja.
- En ningún caso podrá convertirse en vivienda de carácter permanente.

3.- Los usos deportivos al aire libre y los campamentos de turismo:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 m² brutos por acampado, con un mínimo de 100 campistas.
- La capacidad máxima de alojamiento será de 1.000 plazas. Esta capacidad viene fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios. Contarán con acceso que permitirá el cruce cómodo de dos vehículos, al menos 4,5 m.
- Deberá preverse una superficie del 15 % de la finca como espacios libres y deportivos.

Art.180.- RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Para la autorización de obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos, según el artículo 24.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- La parcela mínima de terreno que afecta a la edificación habrá de tener 10.000 m² (1Ha) netos y unificados, en futuras segregaciones y la actual en las parcelas existentes.
- Estará condicionada la autorización a que la parcela quede adscrita a la edificación y mantenga su uso agrario en su defecto se mantenga con plantación de arbolado.
- Las obras de renovación podrán suponer un aumento de la superficie construida preexistente, excluida la posible parte destinada a parideras, almacenes y descubiertos, de hasta el 100 % y sin rebasar los 300 m² construidos, siempre que se rehabilite en su totalidad el edificio rural antiguo y se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros a la superficie que se amplíe, pudiendo mantenerse los del edificio a renovar si son menores. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir siempre la distancia mínima de 5 metros a eje de camino.
- Altura máxima 7 metros y dos plantas para las ampliaciones, para la edificación antigua se mantendrá la existente.
- La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

Art.181.- IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Para la autorización de obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos según el artículo 24.b) de la LUA/99, en cuanto a las condiciones a cumplir se estará a lo

regulado por la normativa específica vigente sobre el servicio urbanístico de que se trate y a las exigencias de la propia LUA/99.

Art.182.- CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización a base de materiales resistentes como muros de fábrica. Por el contrario, se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se puede edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de 2 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto.

TITULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art.183.- TRAMITACIÓN.

1.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales a que se refiere el artículo 23.a) de la LUA/99, no se exigirá ningún documento especial anexo al proyecto correspondiente al margen de los establecidos por la legislación aplicable.

2.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas a que se refiere el artículo 23.b) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la vinculación de las construcciones e instalaciones a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, expedido por la Administración a la que éstas se vinculen.

3.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar a que se refiere el artículo 23.c) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, la justificación de que no exista la posibilidad de núcleo de población.

4.- En los tres casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 23 de la LUA/99. La expedición de la licencia corresponde al Ayuntamiento, sin que deba ser sometida la solicitud a información pública ni a informe de la CPOT.

5.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural a que se refiere el artículo 24.a) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la justificación de tales extremos y la declaración del interés público.

6.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de renovación de construcciones y obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos a que se refiere el artículo 24.b) y c) de la LUA/99, se exigirá en su caso, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, lo establecido en el artículo 24 b) y c) de la LUA/99.

7.- En los dos casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 25 de la LUA/99 que establece la necesidad de informe de la CPOT.

8.- Los proyectos para cualquier tipo de construcción, instalación u obra en Suelo no Urbanizable, deberán contener un plano de situación referido al plano O-1 del PGOU a escala 1/25.000, y un plano de emplazamiento con la parcela perfectamente delimitada, con sus linderos, referencia catastral, superficie, acotado de retranqueos de las edificaciones y la superficie ocupada.

9.- La concesión de licencias de obras para la construcción de granjas e industrias se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

10.- En Suelo no Urbanizable Especial, cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, legislación sectorial o planeamiento urbanístico, y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental, según establece el artículo 22 de la LUA/99. En esta categoría de suelo no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión, sin los informes sectoriales favorables que sean necesarios para cada una de las áreas establecidas.

Bezas, Agosto de 2.009

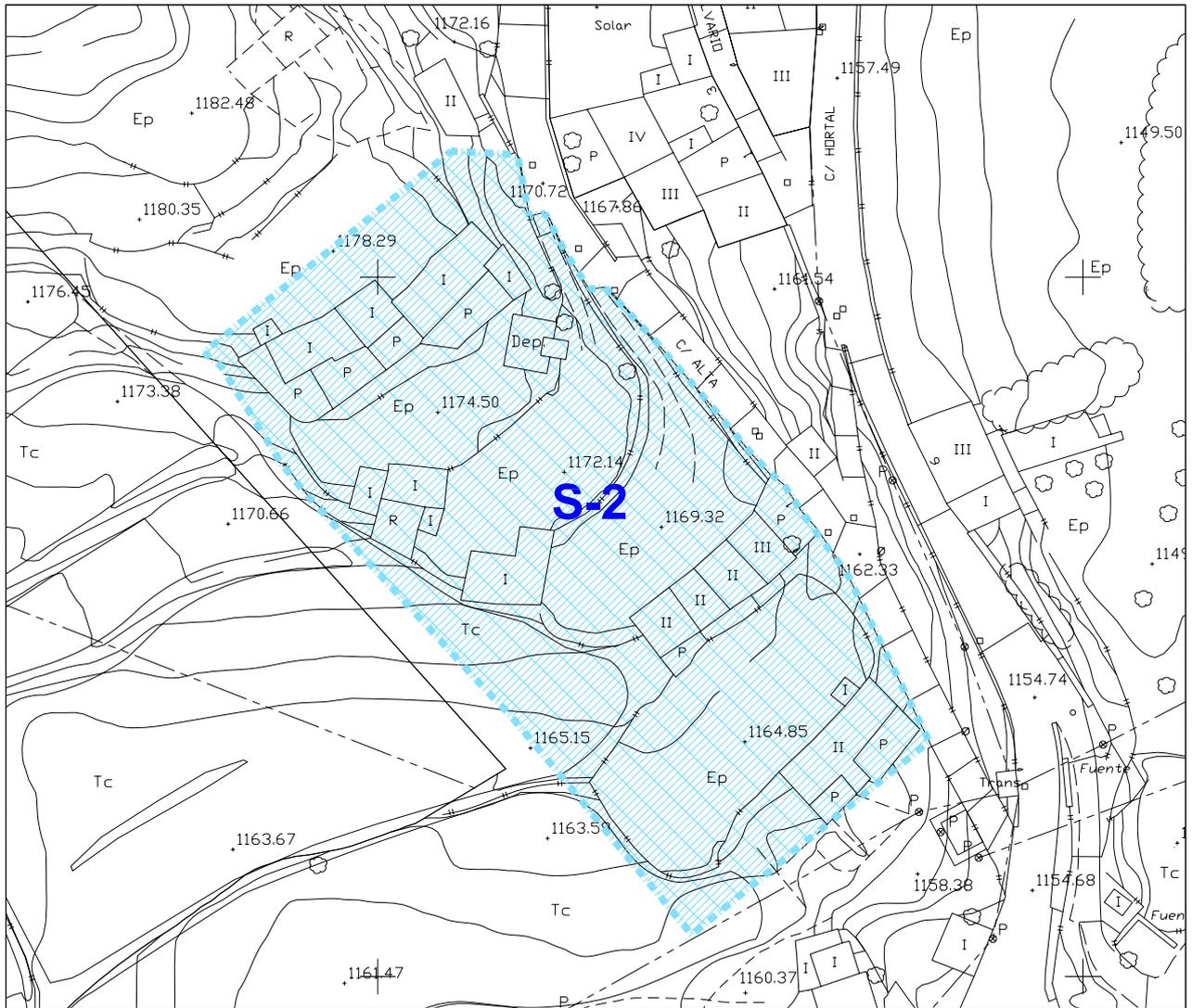
La Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo. M. Dolores JIMÉNEZ CARBÓ

Col. Núm.22.058

ANEJO: FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

S-2



DENOMINACIÓN : S-2

CARACTERÍSTICAS :



FIGURA DE ORDENACIÓN: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
SUPERFICIE: 5.369 m²
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: LA REGULADA POR LA ZONIFICACIÓN CASCO URBANO

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

La superficie de cesión para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos, será como mínimo del 40% de la superficie bruta del sector.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,75 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA: 40 VIV./Ha.

PLAZO MÁXIMO: 8 AÑOS