



AYUNTAMIENTO DE TORRES DE BERRELLÉN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO

## NORMATIVA

J.A. LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto

J. ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo V. ZORRAQUINO LOZANO, ingeniero CCyP

julio 2006

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRES DE BERRELLÉN TEXTO REFUNDIDO

## ÍNDICE / NORMATIVA URBANISTICA

INDICE	Pág.
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CAPÍTULO I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.	1
Art.1 Objeto.	1
Art.2 Alcance.	1
Art.3 Ambito material y territorial.	1
Art.4 Vigencia.	1
Art.5 Supuestos de revisión y/o modificación del PGOU.	1
CAPÍTULO II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.	2
Art.6 Competencias y obligatoriedad.	2
Art.7 Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable.	2
Art.8 Planes Parciales.	2
Art.9 Planes Especiales.	2
CAPÍTULO III. Ejecución del planeamiento.	3
Art.10 Sistema de actuación.	3
Art.11 Unidades de ejecución.	3
Art.12 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	3
CAPÍTULO IV. Licencias Urbanísticas.	4
Art.13 Actos sujetos a licencia.	4
Art.14 Licencias de actividad clasificada o de apertura.	4
Art.15 Licencias de obras menores.	4
Art.16 Licencias de obras mayores.	4
Art.17 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.	5
Art.18 Licencias de utilización, ocupación o apertura.	5
Art.19 Caducidad de licencias.	5
<b>TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.</b>	
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes.	6
Art.20 Clasificación del suelo	6
Art.21 Estructura General y Orgánica del Territorio.	6
CAPÍTULO II. Régimen del suelo urbano (SU).	7
Art.22 Definición.	7
Art.23 Solares.	7
Art.24 Obligaciones en suelo urbano consolidado.	7
Art.25 Obligaciones en suelo urbano no consolidado.	7
Art.26 Unidades de ejecución.	8
CAPÍTULO III. Régimen del suelo no urbanizable (SNU).	9
Sección I. Disposiciones comunes.	9
Art.27 Definición y objetivos.	9
Art.28 Usos admisibles en SNU.	9
Art.29 Usos agrícolas. Modalidades.	10
Art.30 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.	10
Art.31 Usos agrícolas. Condiciones particulares.	11
Art.32 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.	11
Art.33 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.	11
Art.34 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.	12
Art.35 Construcciones e instalaciones de Interés Público.	12
Art.36 Caminos rurales. Servidumbres.	12
Art.37 Divisiones y segregaciones de terrenos.	13
Art.38 Núcleo de población.	13
Art.39 Vallados.	13
Art.40 Criterios de protección.	13
Art.41 Categorías.	14

Sección II. Suelo no urbanizable especial (SNUE).		14
Art.42	Definición y régimen general.	14
Art.43	Áreas en suelo no urbanizable especial.	15
Art.44	Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNUEN)	16
44.1	Definición y áreas.	16
44.2	Desarrollo.	16
44.3	Condiciones de protección del ecosistema natural.	17
44.4	Condiciones específicas de protección de sotos y riberas; cauces y canales de crecida; LICs.	18
Art.45	Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)	19
45.1	Definición y áreas.	19
45.2	Protección de la huerta honda (SNUEA HH)	19
45.3	Protección del regadío alto tradicional (SNUEA RT)	19
45.4	Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA EE)	19
45.5	Protección del secano tradicional (SNUEA ST)	19
Art.46	Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE-PC)	20
Art.47	Protecciones sectoriales complementarias (SNUE-S)	20
47.1	Protección del corredor ribereño y llanura de inundación.	20
47.2	Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.	21
47.3	Protección de vías pecuarias.	21
47.4	Protección de la red de caminos rurales.	22
47.5	Protección de riesgos naturales singulares.	22
47.6	Área de seguridad del campo militar de San Gregorio (SNUE-CM)	23
47.7	Régimen en lugares próximos a carreteras.	23
47.8	Régimen en lugares próximos a vías férreas.	24
47.9	Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.	25
47.10	Protección de oleoducto.	25
47.11	Servidumbres aeronáuticas.	25
Sección III. Suelo no urbanizable genérico.		26
Art.48	Definición.	26
Art.49	Régimen.	26
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo urbanizable (SUB).		27
Art.50	Definición.	27
Art.51	Desarrollo del suelo urbanizable.	27
Art.52	Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.	27
Art.53	Sectores de suelo urbanizable delimitado.	28
53.2	Sector I (industrial)	28
Art.54	Ambitos de suelo urbanizable no delimitado.	28
54.4	Ámbito "Torres de Berrellén" (residencial)	29
CAPÍTULO V. Sistemas.		30
Sección I. Disposiciones generales.		30
Art.55	Definición.	30
Art.56	Actuación.	30
Sección II. Sistema viario.		30
Art.57	Definición.	30
Sección III. Sistema de espacios libres.		30
Art.58	Definición y clasificación.	30
Art.59	Determinaciones.	31
Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.		31
Art.60	Definición y clasificación.	31
Art.61	Determinaciones.	31

<b>TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.</b>	<b>32</b>
Art.62 Definición del contenido normal de la propiedad.	32
Art.63 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.	32
<b>CAPÍTULO II. Gestión y ejecución del planeamiento.</b>	<b>33</b>
Art.64 Unidades de ejecución.	33
Art.65 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.	33
Art.66 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.	33
Art.67 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.	34
Art.68 Edificios y usos fuera de ordenación.	34
Art.69 Conservación del medio ambiente urbano.	35
<b>TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS.</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO I. Disposiciones generales.</b>	<b>37</b>
Sección I. Definiciones.	37
Art.70 Solar.	37
Art.71 Alineaciones y rasantes.	37
Art.72 Superficies. Alturas.	38
Art.73 Espacios libres de la edificación.	38
Art.74 Plantas de la edificación.	38
Art.75 Usos.	39
Sección II. Disposiciones comunes.	39
Art.76 Altura y número de plantas máximas.	39
Art.77 Altura de las plantas.	39
Art.78 Patios de parcela.	40
Art.79 Entrantes, salientes y vuelos.	40
Art.80 Fachadas.	40
Art.81 Medianerías.	41
Art.82 Cubiertas y tejados.	41
Art.83 Aparcamientos.	41
<b>CAPÍTULO II. Condiciones generales de uso de la edificación.</b>	<b>42</b>
Art.84 Clasificación de usos.	42
Art.85 Viviendas.	42
Art.86 Hostelería.	43
Art.87 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.	43
Art.88 Industria. Almacenaje.	43
Art.89 Comercial. Oficinas.	44
Art.90 Uso público.	44
<b>CAPÍTULO III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.</b>	<b>46</b>
Art.91 Condiciones generales.	46
Art.92 Servicios en locales públicos.	46
Art.93 Supresión de barreras arquitectónicas.	46
Art.94 Normativa específica de la edificación.	46
<b>CAPÍTULO IV. Zonas.</b>	<b>47</b>
Art.95 Tipos de ordenación.	47
Art.96 Zona de casco antiguo.	47
Art.97 Zona de ensanche.	49
Art.98 Parcelas de ordenación libre 120 m <sup>2</sup> . (POL/120).	50
Art.99 Parcelas de ordenación libre 400 m <sup>2</sup> . (POL/400).	51
Art.100 Zona industrial.	52

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRES DE BERRELLÉN NORMATIVA URBANÍSTICA

## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

### Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

#### **Art. 1 Objeto.**

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

#### **Art. 2 Alcance.**

- 2.1 Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.
- 2.2 En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR, RDL 1/1992) y sus Reglamentos, Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999), Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (Ley 11/1992), Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (Ley 6/1998), Ley de Patrimonio Cultural Aragonés (Ley 3/1999), Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, Ley de Ferrocarriles, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, y las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza.

#### **Art. 3 Ambito material y territorial.**

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

#### **Art. 4 Vigencia.**

- 4.1 El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.
- 4.2 Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA, 68]

#### **Art. 5 Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana.**

- 5.1 Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:
- La aprobación definitiva de Directrices Generales de Ordenación del Territorio, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Torres de Berrellén, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
  - El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 10.000 habitantes.
  - Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
  - Alteración global del sistema de espacios libres.
  - Cambios sustanciales en la clasificación de suelo (superiores al 20% de la superficie total de la clase).
  - El transcurso del límite temporal 20 años.

## 5.2 Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Supuestos de modificación:

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

## **Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.**

### **Art. 6 Competencias y obligatoriedad.**

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

### **Art. 7 Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable.**

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

### **Art. 8 Planes Parciales.**

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

- Establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable (LUA 44).

### **Art. 9 Planes Especiales.**

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

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

### **Capítulo III. Ejecución del Planeamiento.**

#### **Art. 10 Sistema de actuación.**

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante. (LUA 121.3).

#### **Art. 11 Unidades de ejecución.**

- 11.1 Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PGOU, polígonos o unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (LUA 99.2).
- 11.2 Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.
- 11.3 También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa (LUA-107.c y 113). Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

#### **Art. 12 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.**

- 12.1 Sistemas de actuación directa.
- 12.1.1 Sistema de expropiación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.
- 12.1.2 Sistema de cooperación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.
- 12.2 Sistemas de actuación indirecta.
- 12.2.1 Sistema de compensación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.
- 12.2.2 Sistema de ejecución forzosa: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.
- 12.2.3 Sistema de concesión de obra urbanizadora: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

## **Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.**

### **Art. 13 Actos sujetos a licencia.**

13.1 Están sujetos a previa licencia municipal:

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

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

13.3 Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal (sin perjuicio de lo dispuesto en LUA-177 respecto a la Administración de la Comunidad Autónoma, y LS/92-244 en vigor con arreglo a DD/LS/98 respecto a la Administración del Estado).

### **Art. 14 Licencias de actividad clasificada o apertura.**

14.1 La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según lo dispuesto en el RAMINP (Decreto 2414/1961) y Decreto DGA de 14/nov/1986.

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

14.3 Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (LUA 171).

14.4 Las licencias de actividades clasificadas estarán, en su caso, a lo dispuesto en Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30/11), Instrucción Complementaria (Orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86), Ordenes de 28/11/86 del Departamento de Ordenación Territorial de la D.G.A. (BOA nº 125 de 12/12/86), Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas" (BOA nº 147 de 22/dic/1997), y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (RD 2816/1982).

### **Art. 15 Licencias de obras menores.**

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

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

### **Art. 16 Licencias de obras mayores.**

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

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

**Art. 17 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.**

- 17.1 Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".
- 17.2 Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:
- que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.
  - que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (Mº.Fomento-DGA-DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
  - que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
  - que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.
- 17.3 Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.
- 17.4 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

**Art. 18 Licencias de utilización, ocupación o apertura.**

- 18.1 Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, antes de ocupar todo edificio o local, e iniciar el uso o actividad a la que se destine.
- 18.2 Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma, y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
  - Cédula de Habitabilidad en edificios de vivienda.
  - Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (s/.R.D. 2135/80 de 26/9/80).
  - Certificado de Sanidad, en su caso.
- 18.3 No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 174).

**Art. 19 Caducidad de licencias.**

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

## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

### **Capítulo I. Disposiciones comunes.**

#### **Art. 20 Clasificación del suelo.**

20.1 El PGOU clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

- suelo urbano
  - consolidado
  - no consolidado
- suelo no urbanizable
  - especial
  - genérico
- suelo urbanizable
  - delimitado
  - no delimitado

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

20.2 La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente mediante Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

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

#### **Art. 21 Estructura General y Orgánica del Territorio.**

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

a) Sistemas Generales:

- comunicaciones
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras y servicios técnicos
- espacios de protección de sistemas

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

- viario local
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras

c) Zonas (aprovechamientos privados):

- casco antiguo
- ensanche
- parcelas de organización libre 120 m<sup>2</sup>
- industrial

## **Capítulo II. Régimen del suelo urbano (SU).**

### **Art. 22 Definición.**

22.1 El PGOU clasifica como suelo urbano:

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

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

22.3 El suelo urbano no consolidado está integrado por los ámbitos así definidos por el PGOU (unidades de ejecución), al estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

### **Art. 23 Solares.**

23.1 Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

- que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes
- contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público
- que tengan señaladas alineaciones y rasantes

23.2 En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

23.3 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

### **Art. 24 Obligaciones en suelo urbano consolidado.**

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

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

### **Art. 25 Obligaciones en suelo urbano no consolidado.**

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

- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo
- costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos
- ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas), y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma, que se cuantifican en el 35% de la superficie bruta de la UE.
- ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, totalmente urbanizado, salvo en las unidades declaradas de "reforma interior" (LUA-99.4), en las que se destina a incrementar las cesiones de sistemas (UE-3 / UE-4 / UE-6).

**Art. 26 Unidades de ejecución.**

- 26.1 Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 26.2 Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.
- 26.3 Todas las unidades de ejecución se consideran prioritarias. El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución dependerá de la presión edificatoria existente, si bien se establece un plazo de 8 años (desde la publicación del PGOU), transcurrido el cual se revisará el sistema de actuación previsto (compensación).
- 26.4 Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:
- a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.
  - b) Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.
  - c) Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
  - d) Que se den las condiciones del art. 17.2 de la presente Normativa Urbanística

## **Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable.**

### **Sección I. Disposiciones comunes.**

#### **Art. 27 Definición y objetivos.**

27.1 Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal:

- sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público
- que el PGOU considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y de los bienes.

27.2 Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

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

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

#### **Art. 28 Usos admisibles en SNU.**

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

28.2 A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

- a) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:
  - a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
  - a) Usos de cultivo.
  - b) Explotaciones agrarias y ganaderas.
  - c) Usos extractivos.
- b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
  - a) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
  - b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
- c) Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en LUA-25. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:
  - a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
  - b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.
  - c) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
- d) Uso de vivienda familiar aislada.

**Art. 29 Usos Agrícolas. Modalidades.**

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

**Art. 30 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.**

- 30.1 Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.
- 30.2 Parcela mínima:
- secano: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - regadio: 4.000 m<sup>2</sup>.
  - podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU.
- 30.3 Superficie edificable permitida:
- en general: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo.
  - en granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 30.4 Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran, con un máximo de 12 m.
- 30.5 Distancias mínimas a linderos: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.
- 30.6 A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
  - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
  - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
  - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
  - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.
- 30.7 Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

**Art. 31 Usos agrícolas. Condiciones particulares.**

31.1 Usos extractivos.

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

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

31.2 Explotaciones agropecuarias o granjas.

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

Para explotaciones de porcino, será de aplicación el Decreto 324/2000, de 3 de marzo.

Con independencia de dicha normativa, se establecen las siguientes distancias mínimas a suelo urbano, suelo urbanizable, y a cualquier vivienda:

- explotaciones de porcino (tanto pequeñas como industriales): 1.500 m.
- resto de explotaciones (tanto pequeñas como industriales): 500 m.

31.3 Viviendas rurales.

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

31.4 Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m<sup>2</sup>, altura de 1 planta ó 3 m, quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

**Art. 32 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.**

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

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

- Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
- Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.
- Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
- Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
- Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
- Relación de propietarios colindantes.
- Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

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

**Art. 33 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.**

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Torres de Berrellén, no se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada.

**Art. 34 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.**

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

- la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma
- las edificaciones deberán situarse en una franja de 50 m de fondo paralela a la carretera

34.2 En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

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

34.3 Condiciones de edificación.

- Volumen máximo: 5.000 m<sup>3</sup>.
- Altura máxima: 7 m.; se admiten alturas superiores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función así lo requieran.
- Distancia mínima a linderos: 5 m. ó altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

**Art. 35 Construcciones e instalaciones de interés público.**

35.1 Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en LUA art. 25; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

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

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

35.4 Tramitación.

- a) Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA 25.
- b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

35.5 Condiciones de edificación.

- Superficie autorizable máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m.; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función, así lo requieran.
- Distancia a linderos: 5 m. ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

**Art. 36 Caminos Rurales. Servidumbres.**

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

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

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

**Art. 37 Divisiones y segregaciones de terrenos.**

- 37.1 Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
- 37.2 Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:
- dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes:
    - ☐ secano: 10.000 m<sup>2</sup>.
    - ☐ regadío: 4.000 m<sup>2</sup>.
  - que no tengan acceso a la red de caminos rurales.
- 37.3 A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

**Art. 38 Núcleo de población.**

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

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

**Art. 39 Vallados.**

- 39.1 Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal, y autorización de la CPOT/Z en los casos en que sea preceptivo.
- 39.2 Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
- 39.3 Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacos.

**Art. 40 Criterios de protección.**

- 40.1 Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
  - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
  - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
  - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
  - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

- 40.2 Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/.Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Evaluación de Impacto Ambiental, de modificación del R.D.L. 1.302/1986 de 28 de junio, modificado por RDL 9/2000 de 6 de octubre; R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre; Ley 4/1989 de 27 de marzo; Decreto 45/1994 de 4 de marzo del Gobierno de Aragón.
- 40.3 Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental (con trámite reducido s/.art.78 de NSyC/Z) con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:
- cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m<sup>2</sup>.
  - cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 Ha.
  - cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m. de altura, o volumen superior a 10.000 m<sup>3</sup>.
  - cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 km.
  - cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>., o altura superior a 9 m.
  - cortes de arbolado en superficies mayores de 1 Ha.

#### Art. 41 Categorías.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- suelo no urbanizable especial
- suelo no urbanizable genérico

### **Sección II. Suelo no urbanizable especial (SNUE).**

#### Art. 42 Definición y régimen general.

- 42.1 Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, y los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.
- 42.2 El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.
- 42.3 En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, art. 78 relativo a Análisis de Impacto Ambiental).

**Art. 43 Áreas en suelo no urbanizable especial.**

43.1 El Plan General establece dos órdenes de calificaciones:

- a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación.
- b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva.

En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas, correspondiéndole una a cada polígono; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.

43.2 El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

**A. Protección del ecosistema natural**

- Cauces principales (SNUE C) .
- Sotos y riberas fluviales. Corredor ribereño y llanura de inundación (SNUE SR).
- Protección de cauces y canales de crecida (SNUE CC).
- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE TF).
- Protección de vaguadas y barrancos (SNUE VB).
- Protección de suelo estepario (SNUE SE).
  - Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) (SNUE LIC).
  - Zonas de Especial Protección para las Aves (SNUE ZEPA).

**B. Protección del ecosistema productivo agrario**

- Protección de la huerta honda (SNUE HH).
- Protección del regadío alto tradicional (SNUE RT).
- Explotaciones agrícolas extensivas (SNUE EE).
- Protección del secano tradicional (SNUE ST).

**C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC)**

**D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias**

- Protección del corredor ribereño y llanura de inundación.
- Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas
- Protección de vías pecuarias
- Protección de caminos rurales
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS):
  - zonas inundables por encharcamiento (SNUE RNS1)
  - escarpes inestables (SNUE RNS2)
  - erosión severa de márgenes fluviales (SNUE-RNS3)
- Área de seguridad del campo militar de San Gregorio (SNUE CM).
- Protección de carreteras
- Protección de vías férreas
- Protección de líneas de AT
- Protección de oleoducto
- Servidumbres aeronáuticas

## **Art. 44 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural.**

### **44.1 Definición y áreas.**

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

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

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

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

- a) Cauces principales (SNUE C) .
- b) Sotos y riberas fluviales (SNUE SR).
- c) Protección de cauces y canales de crecida (SNUE CC).
- d) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE TF).
- e) Protección de vaguadas y barrancos (SNUE VB).
- f) Protección de suelo estepario (SNUE SE).
- g) Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUE LIC).
- h) Zonas de especial protección para las aves (SNUE ZEPA).

3. La categoría a) está integrada por el canal ordinario o cauce menor de los ríos Ebro y Jalón.

4. La categoría b) está integrada por las riberas fluviales, mejanas y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público (pendiente de deslinde por la Confederación Hidrográfica del Ebro) del río Ebro y río Jalón, sotos lineales y el espacio de huertas más inmediato.

5. El grupo c) está integrado por espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes.

6. La categoría d) se localiza principalmente en las vertientes superiores de las muelas de Pradilla y de Artajona. Se trata de bosques espontáneos de *Pinus halepensis*, con un cortejo amplio de especies heliófilas. Los bosques naturales quedan restringidos a las laderas escarpadas de los Montes de Pola y estribaciones de Montes de Castejón, en el límite septentrional del municipio.

7. El grupo e) dictamina la protección de la vaguadas y barrancos, dirigida a la preservación de estos espacios como corredores biológicos y a prevenir sucesos de inundaciones torrenciales.

8. La categoría f) corresponde a la protección del suelo estepario en razón a su calidad paisajística y de la riqueza de su fauna y flora.

9. Los grupos g) y h) recogen las áreas delimitada por la Diputación General de Aragón con la denominaciones ‘‘Sotos y mejanas del Ebro’’ y ‘Montes de El Castellar’ en el municipio de Torres de Berrellén, presentadas como tal ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).

### **44.2 Desarrollo.**

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

- a) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural y compatibles con éste.
- b) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

#### 44.3 Condiciones de protección del ecosistema natural.

- 44.3.1 En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles. Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.
- 44.3.2 En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:
- En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
  - Se prohíben expresamente en todas las categorías:
    - las nuevas roturaciones.
    - la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
    - las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.
- 44.3.3 En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:
- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
  - Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:
    - los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
    - la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
    - aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.
  - Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
- 44.3.4 Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.
- 44.3.5 Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
- 44.3.6 En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.
- 44.3.7 Se estará a lo dispuesto por la respectiva legislación sectorial en materia de Caza, Pesca, Montes y Espacios Naturales.

#### **44.4 Condiciones específicas de protección de sotos y riberas; cauces y canales de crecida; LICs**

- 44.4.1 Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:
- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.
  - Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
  - Vertidos a cauce público.
  - Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
  - Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
  - En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.
- 44.4.2 En los suelos no urbanizables de protección de cauces principales, sotos y riberas fluviales, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación. En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera.
- 44.4.3 Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como Lugares de Interés Comunitario (LIC) quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza.
- 44.4.4 Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como Lugares de Interés Comunitario que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.
- 44.4.5 En los suelos no urbanizables de protección de canales de crecida pueden permitirse las edificaciones agrícolas (excepto viviendas agrícolas), debiendo incluirse un anejo al Proyecto correspondiente, en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.
- 44.4.6 No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

## **Art. 45 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario**

### **45.1 Definición y áreas.**

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en las siguientes categorías:

- a) Protección de la huerta honda (SNUE HH).
- b) Protección del regadío alto tradicional (SNUE RT).
- c) Explotaciones agrícolas extensivas (SNUE EE).
- d) Protección del secano tradicional (SNUE ST).

### **45.2 Suelo de protección de la huerta honda (SNUE-HH)**

45.2.1 Se califican como suelo de protección de la huerta honda, llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de productos hortofrutícolas.

45.2.2 Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de la huerta honda se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

45.2.3 En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

### **45.3 Suelo de protección del regadío alto tradicional (SNUE-RT)**

En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto tradicional se permiten los usos agrícolas, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, con exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

- a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.  
Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío alto tradicional en el momento de la aprobación inicial del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.
- b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:
  - Las actividades descritas como almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos.
  - Los circuitos de motor.

### **45.4 Suelo de protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUE EE)**

45.4.1 Se califican como suelo de protección de las explotaciones agrícolas extensivas aquellos espacios en terrazas inferiores de la margen izquierda del río Ebro, al pie del escarpe, actualmente dedicadas a prácticas de agricultura extensiva, con determinadas implantaciones singulares (Candespina, Pola, Santa Inés).

45.4.2 Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las explotaciones agrícolas extensivas se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, si bien se permiten los usos agrícolas en general.

45.4.3 En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación, bien por avenida del río Ebro o por lo barrancos y vaguadas tributarios, y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

### **45.5 Suelo de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional (SNUE-ST)**

45.5.1 Se califican como suelo de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional los terrenos ocupados por prácticas agrícolas de secano sobre plataformas de muelas o valles de fondo plano del sector septentrional del municipio de Torres de Berrellén.

45.5.2 Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las explotaciones agrícolas extensivas se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, si bien se permiten los usos agrícolas en general.

45.5.3 En aquellos proyectos de obras que se presenten a trámite en zonas de fondo de valle plano deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación por escorrentía superficial de las vales tributarias del río Ebro, y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

**Art. 46 Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC)**

- 46.1 En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Normalmente dichos elementos se incluyen en el Catálogo del PGOU.
- 46.2 Se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 m en torno a los mismos.
- 46.3 Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

**Art. 47 Protecciones Sectoriales Complementarias**

**47.1 Protección del corredor ribereño y llanura de inundación.**

- 47.1.1 Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.
- 47.1.2 A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:
- Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
  - Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.
  - La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.
- 47.1.3 El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua. Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.
- 47.1.4 Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m., y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m. de las orillas.
- 47.1.5 La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.
- 47.1.6 En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - Extracciones de áridos.
  - Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.
- El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.
- 47.1.7 La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

## 47.2 Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas

47.2.1 En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

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

- a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
- b) En los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.
- d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.
- e) Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá la cubrición mediante tubo de las acequias principales integrantes de la red básica que se considera integrada por los siguientes elementos:
  - Riego de Pola.
  - Escorredero de La Pulliguera.
  - Acequia de La Fuentecilla.
  - Acequia de Orés.
  - Acequia del Plano.
  - Acequia del Pino.
  - Acequia de Centén.
  - Escorredero de Sobradíel.

En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

## 47.3 Protección de vías pecuarias

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

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.

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

47.3.3 A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales.
- b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Actividades extractivas.
- d) Vertidos de cualquier clase.
- e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las vías pecuarias.

#### 47.4 Protección de la red de caminos rurales.

- 47.4.1 El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguardia de la función de las vías de comunicación y transporte existentes o previstas con exigencias de esta naturaleza.
- 47.4.2 En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
- El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
  - Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
  - Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.
- 47.4.3 Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:
- 45 vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
- 46 edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado
- 47.4.4 Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales del término municipal son los siguientes:
- Camino de la Cueva del Topo.
  - Camino del Escorredero de La Pulliguera.
  - Camino de la Malvasía
  - Camino Puente del Jalón.
  - Camino de la Barca.
  - Camino de la Huerta Baja.
  - Camino de Sobradíel.

#### 47.5 Suelos que presentan riesgos naturales singulares

- 47.5.1 En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación:
- Zonas inundables por encharcamiento. El riesgo de inundaciones está presente en las llanuras aluviales del río Ebro, en las depresiones y en los canales de crecida. Se cartografian las zonas de riesgo de inundaciones fluviales. Se consideran áreas de riesgo, así mismo, todos los terrenos incluidos en las categorías de protección del ecosistema natural en el grupo de sotos y riberas.
  - Escarpes inestables. El escarpe de Remolinos a Candespina, en la orilla izquierda del río Ebro, presenta riesgo fuerte de desprendimientos y/o deslizamientos de paneles rotacionales, coladas de bloques, derrumbes y caídas de material suelto.
  - Erosión severa de márgenes fluviales. El escarpe de la margen derecha del Ebro (junto a Cº. Malvasía y acequia Orés), presenta riesgo de desprendimientos en menor medida.
- Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.
- 47.5.2 Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.
- Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.
- En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.
- 47.5.3 En las zonas de SNUE afectadas por procesos de encharcamiento se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras, y la colmatación con materiales de derribo.

#### 47.6 Área de seguridad del campo militar de San Gregorio (SNUE CM).

Corresponde a los terrenos sometidos a medidas específicas de protección y servidumbre en razón de su situación con respecto a instalaciones militares del Campo de San Gregorio.

Están sometidos a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial (Ley 8/1975 y Decreto 698/78 de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional).

Toda obra, instalación o actividad en estas áreas deberá contar con autorización del Ministerio de Defensa.

Sin perjuicio de los usos militares existentes, se aplicará a dichos suelos del régimen y categoría de SNU que corresponde en razón de su naturaleza sustantiva.

#### 47.7 Régimen en lugares próximos a carreteras.

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

47.7.2 Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

47.7.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

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

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

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

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

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

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

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

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

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

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

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

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

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

- 47 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas  
48 25 m. en carreteras de la Red Nacional.  
49 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.  
50 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

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

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

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

#### 47.8 Régimen en lugares próximos a vías férreas.

- 47.8.1 Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, y Reglamento aprobado por RD 1211/1990, de 28 de septiembre sobre Policía de Ferrocarriles.

- 47.8.2 Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m.
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

- 47.8.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio Público: constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- b) Zona de protección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea. Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.
- c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- d) Límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

**47.9 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.**

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

- a) Sobre puntos accesibles a personas:  $3,3 + V/100$  m. (mínimo 5 m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas:  $3,3 + V/150$  m. (mínimo 4 m.)  
[V = tensión en KV]

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

**47.10 Protección de oleoducto.**

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

TERRENO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2 m.		Entre 2 y 3,5 m.

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

- 51 Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- 52 Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- 53 Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

**47.11 Servidumbres aeronáuticas.**

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

### **Sección III. Suelo no urbanizable genérico (SNUG).**

#### **Art. 48 Definición.**

- 48.1 Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaz para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE..
- 48.2 El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
- 48.3 Se distinguen las siguientes zonas:
- 54 secano alto tradicional  
55 explotación minera

#### **Art. 49 Régimen.**

- 49.1 En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
- 56 las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente
- 57 en particular, el uso residencial únicamente se permite en la categoría de vivienda rural (para personas que deban permanecer permanentemente en la explotación), siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo
- 58 las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
- 49.2 En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA art. 25) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
- 59 las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, con una ocupación máxima de 3 ha, y una superficie construida máxima de 5.000 m<sup>2</sup> (en magnitudes superiores se seguirá el procedimiento regulado por LUA, art. 76 a 81)
- 60 obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (LUA art. 24.b)
- 61 el uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido

## **Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable (SUB).**

### **Art. 50 Definición.**

- 50.1 El PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la consideración de suelo urbano o de no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.
- 50.2 El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado en sectores, y suelo urbanizable no delimitado, al que se aplicará transitoriamente el régimen del suelo no urbanizable genérico [LUA 21 y 23 a 25].
- 50.3 En suelo urbanizable delimitado (Sub/D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
- división en sectores para su desarrollo en Planes Parciales
  - condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores
  - desarrollo de los sistemas generales
  - trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
  - asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas
  - aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUB/D
  - sistemas de actuación previstos
- 50.4 En suelo urbanizable no delimitado (SUB/ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
- criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades
  - sistemas generales adscritos
  - trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
  - indicación de intensidades y usos globales

### **Art. 51 Desarrollo del suelo urbanizable.**

- 51.1 El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a LUA 44 a 53.
- 51.2 En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.
- 51.3 Los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, estarán sujetos a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente (o disposiciones que lo sustituyan).

### **Art. 52 Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.**

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

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

**Art. 53 Sectores de suelo urbanizable delimitado.**

53.1 El PGOU establece un solo sector de suelo urbanizable delimitado, de uso industrial.

53.2 Determinaciones del Sector I (industrial).

Superficie total: 59.772,89 m<sup>2</sup>.  
Uso predominante: industrial.  
Uso tolerado: vivienda para el vigilante (1 por establecimiento)  
Usos incompatibles: vivienda colectiva.  
Sistema de actuación: compensación.  
Desarrollo:  
Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.  
Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Determinaciones indicativas:  
▪ ordenanzas de zona industrial

53.3 Otras determinaciones del Sector I (industrial).

Las Ordenanzas del Plan Parcial que desarrolle el Sector deberán fijar:

- a) Los vertidos de aguas residuales (excepto aguas pluviales en su caso) deberán conectarse a la red municipal de alcantarillado, prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.
- b) Las características de los vertidos admisibles en la red de alcantarillado del polígono, por referencia al "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado" (s/. Decreto 38/2004 de 24 de febrero / BOA 10/mar/2004), estableciendo la obligatoriedad de depuración individual en cada parcela si el efluente no reúne dichas características.
- c) Cada parcela industrial contará 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 accesible permanentemente desde el dominio público.

**Art. 54 Ambitos de suelo urbanizable no delimitado.**

54.1 El PGOU establece un solo ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante residencial.

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

Dicho Avance de Planeamiento es equivalente a la "memoria" a que se refiere LUA-51.2 en el trámite de consulta, y habrá de ser informado por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en el plazo de 3 meses (LUA-51.2), estableciendo los criterios sobre viabilidad, características, sistema de actuación y necesidad o no de Convenio Urbanístico, así como el condicionado oportuno en su caso.

El Estudio Geotécnico habrá de ser informado por el departamento competente del Gobierno de Aragón en materia de protección civil.

54.3 Criterios generales para la delimitación de sectores:

- En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 4 ha ni superior a 8 ha, que se consideran las superficies mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación, y máxima para garantizar la adecuada integración de la actuación en el modelo territorial adoptado por el PGOU.
- El PGOU prefigura una posible división en sectores (A-B-C-D-E-F-G, cuyos límites podrán ser modificados justificadamente en la delimitación), que viene a establecer un orden de prioridad en el desarrollo racional y coherente del PGOU. Las áreas o posibles sectores E-F-G están supeditadas al previo desarrollo de las áreas colindantes A-B-C-D (E a las A ó B; F a las B ó C; G a las E ó F).
- La ordenación de sectores residenciales no podrá superar el límite máximo de 6.000 m<sup>2</sup> de superficie construida por hectárea, ni la densidad de 30 viv/ha.
- El aprovechamiento medio del sector (a determinar por el Plan Parcial correspondiente) no podrá superar al aprovechamiento medio del SUB-D
- No se permiten las "urbanizaciones privadas" a las que se refiere el art. 47.2 de LUA

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

#### 54.4 **Ámbito “Torres de Berrellén” (residencial):**

Situado al oeste del núcleo residencial de Torres de Berrellén.

Criterios para la delimitación de sectores:

- superficie mínima del sector: 4 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (camino, acequias, etc.), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a verde y dotaciones
- densidad residencial máxima: 30 viv/ha
- aprovechamiento máximo: 6.000 m<sup>2</sup>/ha (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- espacios verdes (cinturón verde, corredores biológicos), correspondientes a la dotación de 5 m<sup>2</sup>/hab de sistema general verde, y 18 m<sup>2</sup> cada 85 m<sup>2</sup> residenciales, ó 10% del sector, de sistema local, con posibilidad de albergar también algunos suelos dotacionales
- la situación y trazado de ciertos sistemas generales adscritos: viario constitutivo de la ronda oeste, y área (verde y/o equipamiento) al norte de las piscinas municipales
- estructura viaria reticular, en prolongación de la existente en Torres de Berrellén; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

Superficie total: 438.061,02 + 14.040,95 = 452.101,97 m<sup>2</sup>.

Desarrollo:

Delimitación de sectores  
Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos:

- verde 5 m<sup>2</sup>/hab en cinturón verde y/o corredores biológicos
- área de verde y equipamiento al N de piscinas municipales
- vial de ronda oeste
- desvío de líneas AT.

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 150 m<sup>2</sup>. (POL/150)
- Uso predominante: residencial unifamiliar
- Sistema de actuación: compensación

## **Capítulo V. SISTEMAS.**

### **Sección I. Disposiciones generales.**

#### **Art. 55 Definición.**

- 55.1 Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.
- 55.2 Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

#### **Art. 56 Actuación.**

- 56.1 Los suelos destinados por el PGOU a sistemas generales serán de dominio y uso público, y se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUB/D o SUB/ND), mediante el sistema de expropiación.
- 56.2 A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (D y ND) o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.
- 56.3 El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.
- 56.4 El PGOU admiten la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.
- 56.5 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.
- 56.6 El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

### **Sección II. Sistema viario.**

#### **Art. 57 Definición.**

- 57.1 La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.
- 57.2 La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

### **Sección III. Sistema de espacios libres.**

#### **Art. 58 Definición y clasificación.**

- 58.1 Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.
- 58.2 Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

**Art. 59 Determinaciones.**

- 59.1 La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.
- 59.2 En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
- 62 ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.  
63 altura máxima: 7 m.
- 59.3 No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

**Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.**

**Art. 60 Definición y clasificación.**

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

**Art. 61 Determinaciones.**

- 61.1 En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.
- 61.2 La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 9 m (PB+2).

### **TITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.**

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

##### **Art. 62 Delimitación del contenido normal de la propiedad.**

- 62.1 Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.
- 62.2 Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:
- completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar
  - ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca
  - regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación
- 62.3 Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:
- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PGOU
  - costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos
  - ceder gratuitamente al Municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma; en particular, la cesión obligatoria y gratuita con destino a sistemas locales de viario, verde y equipamiento, se cuantifica con carácter general en el 35% de la superficie bruta de la UE
  - ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, totalmente urbanizado, salvo en las unidades declaradas de "reforma interior" (LUA-99.4), en las que se destina a incrementar las cesiones de sistemas (UE-3 / UE-4 / UE-6).

##### **Art. 63 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.**

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de LUA 16.3 y 16.4), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

- a) En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de "solar", se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:
  - Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/Z.
  - Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (M<sup>o</sup>Fomento/DGA/DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
  - Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.
  - Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
- b) En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.
- c) En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en RG 40.1.c y 41.1.c).
- d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

## **Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.**

### **Art. 64 Unidades de ejecución.**

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

### **Art. 65 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.**

- 65.1 La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.
- 65.2 Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes (o los que los sustituyan en desarrollo reglamentario de la LUA).
- 65.3 En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado (LUA-99.4 y 102.1), entre las cuales están aquellas en las que el PGOU incorpora la cesión de terrenos correspondientes al 10% de aprovechamiento medio a los sistemas locales de la UE (UE's 3-4-6).
- 65.4 En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión obligatoria y gratuita del 35% de su superficie bruta con destino a sistemas locales de viario, verde y/o equipamiento. El Plan determina gráficamente la posición de dichos terrenos de cesión.
- 65.5 Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciases expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73)
- 65.6 Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PGOU; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

### **Art. 66 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.**

- 66.1 Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. (LUA 184).
- 66.2 El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 185 y RD 10.3.
- 66.3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 186 y RD 11.2.

- 66.4 Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:
- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.
  - Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 186.2).
- 66.5 Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 191-192), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebasa el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 186).

#### **Art. 67 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.**

- 67.1 Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.
- 67.2 Los yacimientos arqueológicos, y los edificios y elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación y en las fichas del documento Catálogo.
- 67.3 En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- 67.4 Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- 67.5 El patrimonio arquitectónico se clasifica en tres categorías o grados de protección, que a su vez definen las obras admisibles:
- monumental: se admiten exclusivamente obras de restauración, estando prohibida la demolición en general; ésta solo se permitirá si se refiere a elementos añadidos impropios.
  - arquitectónica: se admiten obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen.
  - ambiental: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillaría, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la demolición y nueva construcción integrando los mismos.
- 67.3 Los edificios y elementos catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras el preceptivo informe de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- 67.5 Se prohíben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

#### **Art. 68 Edificios y usos fuera de ordenación.**

- 68.1 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación". (LUA 70.1).
- 68.2 No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA 70.2).
- 68.3 En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LUA 70.3).

**Art. 69 Conservación del medio ambiente urbano.**

- 69.1 El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
- fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
  - jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.
- 69.2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar cinco árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.
- 69.3 Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas en fachadas a la vía pública.
- 69.4 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
- 69.5 Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios.
- 69.6 Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.
- 69.7 La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.
- 69.8 Vertidos a la red de alcantarillado.
- 69.8.1 De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.
- Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:
- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
  - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
  - c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
  - d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
  - e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
  - f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
    1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
    2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
    3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

- g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
- i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
- j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
- k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

69.8.2 Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

69.8.3 En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.  
Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

69.9 Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

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

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

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

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

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

## **TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.**

### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

#### **Sección I. Definiciones.**

##### **Art. 70 Solar.**

- 70.1 Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.
- 70.2 Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
- a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 13.a).
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes
  - c) Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías del art. 65 precedente, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.
- 70.3 La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

##### **Art. 71 Alineaciones y rasantes.**

- 71.1 Las alineaciones contenidas en el presente PGOU, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.
- 71.2 La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.
- 71.3 La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala, en su caso, el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.
- 71.4 La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.
- 71.5 Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- 71.6 Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
- 71.7 Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.
- 71.8 Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.
- 71.9 Rasante oficial es la marcada por el PGOU y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
- 71.10 Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
- 71.11 Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

**Art. 72 Superficies. Alturas.**

- 72.1 Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PGOU.
- 72.2 Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- 72.3 Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.
- 72.4 Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
- 72.5 Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
- 72.6 Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de V.P.O.
- 72.7 Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.
- 72.8 Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> edificados por m<sup>2</sup> de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.
- 72.9 Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- 72.10 Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 72.11 Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

**Art. 73 Espacios libres de la edificación.**

- 73.1 Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.
- 73.2 Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

**Art. 74 Plantas de la edificación.**

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

**Art. 75 Usos.**

- 75.1 Usos permitidos o compatibles. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 75.2 Usos prohibidos o incompatibles. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 75.3 Usos tolerados. Son aquellos usos existentes y legalmente autorizados que por ser disconformes con la ordenación urbanística se encuentran en situación de fuera de ordenación.

**Sección II. Disposiciones comunes.**

**Art. 76 Altura y número de plantas máximas.**

- 76.1 Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.
- 76.2 Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.
- 76.3 En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:
- a) PB ..... 4,5 m / naves 6 m
  - b) PB+1 ..... 7 m
  - c) PB+1+1/2 ..... 8,00 m
  - d) PB+2 ..... 10 m

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

- 76.4 Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.
- 76.5 Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.
- 76.6 En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m., y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 m.; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.
- 76.7 En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en una longitud de 15 m. desde la esquina.
- 76.8 La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

**Art. 77 Altura de las plantas.**

- 77.1 Planta baja.  
La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.  
La altura libre máxima será de 4,5 m. cuando tenga una sola planta superior  
En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 m., pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.  
Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera.
- 77.2 Plantas alzadas.  
La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

77.3 Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).  
Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.  
No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.  
Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.  
Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

77.4 Falsas.  
La altura libre mínima habitable de falsas, será de 1,50 m.

**Art. 78 Patios de parcela.**

78.1 En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de VPO (viviendas de protección oficial).

78.2 Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

78.3 Todos los patios deberán tener acceso.

**Art. 79 Entrantes, salientes y vuelos.**

79.1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

79.2 El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 50 cm.

79.3 Los vuelos a patio de manzana o de parcela serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

79.4 Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.

79.5 Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

79.6 El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado  
v = vuelo máximo en la zona

79.7 Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

79.8 Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,30 m. sobre ésta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

79.9 Excepto en casco tradicional, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 75 cm. de la medianería.

79.10 No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

**Art. 80 Fachadas.**

80.1 Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

80.2 En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

80.3 Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

80.4 Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

#### **Art. 81 Medianerías.**

81.1 Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

81.2 Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

81.3 Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

81.4 Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

#### **Art. 82 Cubiertas y tejados.**

82.1 Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

82.2 Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 35% con respecto al plano horizontal, la cumbre que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

82.3 Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

82.4 En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

#### **Art. 83 Aparcamientos.**

83.1 Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

83.2 Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

83.3 Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Así mismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

83.4 Las dotaciones de aparcamientos serán:

- 1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.
- 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m<sup>2</sup>. construidos de uso industrial o comercial.

- En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.
- 83.5 Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.
- 83.6 Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

## **Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.**

### **Art. 84 Clasificación de usos.**

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

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

### **Art. 85 Viviendas.**

- 85.1 Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.
- 85.2 Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas, o aquellas que disponen de otros accesos comunes o espacios de uso comunitario.
- 85.3 Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 46 m<sup>2</sup>. útiles.
- 85.4 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.
  - Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m., a la que recaigan habitaciones vivideras.
- 85.5 Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.
- 85.6 No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas. Por otra parte, el uso de vivienda en planta bajo cubierta o falsa, estará vinculado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, no admitiéndose viviendas desarrolladas exclusivamente en dicha planta.
- 85.7 Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de un solo dormitorio y superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se registrarán por sus disposiciones específicas.
- 85.8 Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

**Art. 86 Hostelería.**

86.1 Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).

b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

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

**Art. 87 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.**

87.1 Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

87.2 Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

87.3 Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

87.4 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

87.5 Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

87.6 Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

**Art. 88 Industria. Almacenaje.**

88.1 El uso industrial se clasifica en:

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

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

- superficie máxima: 200 m<sup>2</sup>.
- ruido máximo: 30 Db.
- nº máximo de operarios: 5
- compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

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

- superficie máxima: 500 m<sup>2</sup>.
- ruido máximo: 35 Db.
- nº máximo de operarios: 20
- compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

- 88.4 Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.
- ruido máximo: 45 Db.
  - industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.
- 88.5 Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.
- Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:
- Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP
  - Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
  - Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72
- Nota: La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.
- 88.6 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 88.7 Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

#### **Art. 89 Comercial. Oficinas.**

- 89.1 Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67, y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.
- 89.2 Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. solo podrán emplazarse en calles de latitud no menor de 10 m., o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 89.3 Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.
- 89.4 Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).
- 89.5 Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

#### **Art. 90 Uso público.**

- 90.1 En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:
- espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
  - zonas deportivas, de recreo y expansión
  - centros culturales y docentes
  - centros sanitario-asistenciales
  - centros religiosos
  - espectáculos en general
  - servicios administrativos
- 90.2 Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general, y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

- 90.3 Cuando no estuviere indicado en el PGOU el uso pormenorizado, este se definirá en el instrumento de planeamiento más detallado, definiendo la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.
- 90.4 Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
- 90.5 Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.
- 90.6 Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.
- 90.7 Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.
- 90.8 Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.
- 90.9 Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.
- 90.10 Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.
- 90.11 Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

### **Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.**

#### **Art. 91 Condiciones generales.**

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

#### **Art. 92 Servicios en locales públicos.**

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

#### **Art. 93 Supresión de barreras arquitectónicas.**

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

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

#### **Art. 94 Normativa específica de la edificación.**

94.1 En virtud del RD 1650/77, de 10 de junio (BOE 9/7/77), son de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las Normas Básicas de la Edificación (NBE), y en particular las siguientes:

- NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- NBE-CT/79: Condiciones térmicas en los edificios
- NBE-CA/88: Condiciones acústicas en los edificios
- NBE-AE/88: Acciones en la edificación
- EHE/98: Instrucción de hormigón estructural

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

## **Capítulo IV. Zonas.**

### **Art. 95 Tipos de ordenación.**

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

#### 95.1 Edificación según alineación de vial.

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

#### 95.2 Parcelas de ordenación libre.

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

#### 95.3 Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, se dispone de un modo concreto a través de la composición de volúmenes definida por el PGOU.

### **Art. 96 Zona de Casco Antiguo.**

#### 96.1 Tipo de ordenación.

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

#### 96.2 Parcelación.

- a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.
- b) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> (en manzanas consolidadas se permite la edificación de parcelas existentes de superficie inferior)
- c) Longitud mínima de fachada 5 m
- d) Se tolera la edificación en parcelas existentes de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

#### 96.3 Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

#### 96.4 Ocupación.

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 12 m., excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

#### 96.5 Alturas.

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será de 10 m, correspondiente a 3 plantas (PB+2).
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4,5 m (PB).
- c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

96.6 Cubiertas.

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- c) El material de cubiertas inclinadas será teja cerámica curva, tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja-pardo).
- d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

96.7 Cerramientos.

- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (ladrillos cara vista gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.
- b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

96.8 Huecos.

- a) Forma y proporciones:  
 $2a \geq h \geq a$  [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]
- b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a
- c) Proporción hueco/macizo menor del 50%
- d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
- e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

96.9 Vuelos.

- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten en general tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 4 m. de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.
- b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.
- c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- e) Las barandillas serán de hierro macizo.

96.10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

96.11 Usos.

- a) El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
- b) Uso característico: residencial.
- c) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- d) Usos compatibles, exclusivamente:
  - hostelería
  - comercial y oficinas en planta baja
  - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
  - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

**Art. 97 Zona de Ensanche.**

97.1 Tipo de ordenación.

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

97.2 Parcelación.

- a) Parcela mínima 120 m<sup>2</sup> (en manzanas consolidadas se permite la edificación de parcelas existentes de superficie inferior)
- b) Frente o fachada mínima: 6 m
- c) Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

97.3 Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

97.4 Ocupación.

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 12 m.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

97.5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m. (PB+1+1/2).

97.6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

97.7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

97.8 Cerramientos.

- a) Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

97.9 Vuelos.

- a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
- b) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

97.10 Escaleras.

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

97.11 Usos.

- a) Uso característico: residencial unifamiliar.
- b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- c) Usos compatibles, exclusivamente:
  - hostelería
  - comercial y oficinas
  - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
  - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
  - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 120 m<sup>2</sup> de parcela.

**Art. 98 Parcelas de ordenación libre 120 m<sup>2</sup>. (POL/120).**

98.1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

98.2 Parcelación.

- a) Parcela mínima 120 m<sup>2</sup>; en manzanas consolidadas se permite la edificación de parcelas existentes (no procedentes de segregación) de superficie inferior.
- b) Frente o fachada mínima: 6 m.
- c) Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

98.3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

98.4 Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 80% de la superficie de parcela.
- c) Retranqueos: no se establecen.
- d) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 80% total).

98.5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m. (PB+1 ó PB+1+1/2).

98.6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

98.7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

98.8 Cerramientos.

- c) Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- d) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

98.9 Vuelos.

- d) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
- e) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- f) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

98.10 Escaleras.

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

98.11 Usos.

- d) Uso característico: residencial unifamiliar.
- e) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- f) Usos compatibles, exclusivamente:
  - hostelería
  - comercial y oficinas
  - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
  - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
  - vivienda colectiva en agrupaciones de viviendas unifamiliares, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 120 m<sup>2</sup> de parcela.

**Art. 99 Parcelas de ordenación libre 400m<sup>2</sup> (POL/400).**

99.1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

99.2 Parcelación.

- a) Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>
- b) Frente o fachada mínima: 15 m.
- c) Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

99.3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

99.4 Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 60% de la superficie de parcela.
- c) Retranqueos: 3 m. a todo lindero.
- d) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 60% total), que podrán adosarse a linderos.

99.5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,5 m (PB+1 ó PB+1+1/2).

99.6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

99.7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

99.8 Cerramientos.

- a) Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

- 99.9 Vuelos.
- Sobre espacio público y zona de retranqueo obligatorio: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
  - Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
  - No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- 99.10 Usos.
- Uso característico: residencial unifamiliar.
  - Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
  - Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería.
    - comercial y oficinas.
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.
    - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 400 m<sup>2</sup>. de parcela.
- Art.100 Zona industrial.**
- 100.1 Tipo de ordenación.
- Será el de parcelas de ordenación libre.
- 100.2 Parcelación.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
  - Frente o fachada mínima: 10 m.
- 100.3 Alineaciones.
- Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.
- 100.4 Ocupación.
- La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
  - La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de parcela en planta baja, y el 50% en plantas alzadas
- 100.5 Alturas.
- La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.
- 100.6 Edificabilidad.
- Neta de parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.
- 100.7 Cerramientos.
- Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
  - Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.
- 100.8 Vuelos.
- Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
  - No se limitan vuelos sobre espacio privado.

99.9 Usos.

- a) Industria y almacenaje en todas sus categorías.
- b) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Comercial.
- d) Oficinas al servicio de la instalación principal.
- e) Vivienda: una como máximo por instalación industrial.

Zaragoza, julio 2006

Javier Albisu Iribe Sáez  
geógrafo

José Antonio Lorente Fernández  
arquitecto

Victorino Zorraquino Lozano  
ingeniero CCyP