

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 12.967

## TORREVELILLA

ANUNCIO POR EL QUE SE APRUEBA PLIEGO DE CONDICIONES Y PROYECTO Y SE ANUNCIA CONCURSO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE EDIFICIO MUNICIPAL. AVENIDA ARAGÓN. EN TORREVELILLA.

Por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Torrevellilla a fecha 16 de marzo de 2006, ha sido aprobado el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que han de regir el concurso de la obra ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE EDIFICIO MUNICIPAL. AVENIDA ARAGÓN EN TORREVELILLA. Y la memoria valorada del Técnico Municipal de dicha obra ha sido redactado por D. José Miguel Sanz Lahoz, los cuales se exponen al público por el plazo de trece días contados a partir del siguiente día a de la inserción de este anuncio en el B.O.P., para que puedan presentarse reclamaciones. Simultáneamente se anuncia el concurso, si bien la licitación se aplazará, cuando resulte necesario en el supuesto de que se formulen contra alguno de ellos.

1º.- ENTIDAD ADJUDICATARIA: Pleno Ayuntamiento de Torrevellilla.

2º.- OBJETO DEL CONTRATO: Descripción del objeto ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE EDIFICIO MUNICIPAL. AVENIDA ARAGÓN EN TORREVELILLA, por importe de 94.000 €, redactado por el Técnico Municipal, D. José Miguel Sanz Lahoz por importe de 94.000,41 €

3º.- LUGAR DE EJECUCIÓN: Torrevellilla.

4º.- TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN:

Tramitación: Urgente.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Concurso.

5º.- PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN: 94.000 euros, IVA Incluido (noventa y cuatro mil euros).

6º.- PLAZO DE EJECUCIÓN: Plazo total de ejecución es de tres meses, contados a partir de la fecha de formalización del contrato.

7º.- GARANTÍAS: Provisional: 1.880 euros. Definitiva. 4% del presupuesto de contrato.

8º.- INFORMACIÓN Y OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN: Ayuntamiento de Torrevellilla. Secretaría. Domicilio: Plaza de España, nº 1 44641 Torrevellilla. Teléfono y Fax: 978 85 20 75.

9º.-PRESENTACIÓN DE OFERTAS: Plazo de presentación: Trece días naturales contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta anuncio en el B.O.P. de Teruel. Documentación a presentar: La señalada en la cláusula tercera del Pliego de Condiciones. Lugar de presentación: Ayuntamiento

de Torrevellilla, de lunes a jueves de nueve a trece horas. Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora en que efectuó el envío y comunicarlo al órgano de contratación mediante fax o telegrama, dentro de la fecha y hora establecidas como plazo de presentación. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad al plazo señalado en este anuncio.

10º.- APERTURA DE PROPOSICIONES: El primer martes o jueves siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones, a las trece horas, siempre que no sea festivo.

11º.- GASTOS DEL ANUNCIO: A cargo del adjudicatario.

Torrevellilla, 16 de marzo de 2006.-El Alcalde, Carlos Eugenio Martín Silvestre.

Núm. 13.013

## VALDELINARES

ACUERDO DE LA SESIÓN DE PLENO DE FECHA 18 DE MARZO DE 2006 REFERENTE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN DEL PSDU A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y MODIFICACIÓN Nº 1 DE VALDELINARES.

Visto el expediente de adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdelinares a Plan General de Ordenación Urbana y Modificación nº 1 redactada por la ingeniero de Caminos, canales y puertos Dª María Dolores Jiménez Carbó, y a la vista de los informes emitidos y del informe favorable de la Comisión Provincial Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 27 de febrero de 2006 y cumplidas las prescripciones de la Ley urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en votación ordinaria y por unanimidad de los presentes lo que supone mayoría absoluta del número legal de miembros se acuerda:

1º.- Aprobar definitivamente la adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdelinares a Plan General de Ordenación Urbana y Modificación nº 1 redactada por la ingeniero de Caminos, canales y puertos Da. María Dolores Jiménez Carbó con las prescripciones detalladas en el acuerdo de la Comisión Provincial Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 27 de febrero de 2006.

2º.- Dar traslado del presente acuerdo a la Comisión Provincial Ordenación del Territorio de Teruel junto con la documentación técnica aprobada para su conocimiento y efectos.

3º.- Proceder a la publicación del presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aprobadas en el mismo que son las que se transcriben a continuación:

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

a) Ley Urbanística de Aragón de 25 de marzo de 1999, Ley 5/1999 B.O.A. nº 39, 6 de abril de 1999. (En adelante LUA).

b) Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de pequeños municipios. (En adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.).

c) Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio. (En adelante Reglamento de Disciplina o R.D.).

d) Reglamento de Gestión urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. (En adelante Reglamento de Gestión o R.G.U.).

Art. 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.- El suelo del término municipal estará sometido al régimen urbanístico de este PLAN GENERAL y al que se derive de la aprobación de las figuras de Planeamiento contempladas en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- No obstante podrían ser también de aplicación disposiciones relativas a Patrimonio Histórico-Artístico, carreteras, agricultura u otras materias establecidas por las Administraciones Central, Autonómica o Provincial dentro de su competencia.

Art. 3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.

1.- El presente Plan entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo por el que se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento de Valdelinares.

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

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

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

5.- Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento y aplicarán cuando proceda

las sanciones a que hace referencia el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 4.- REVISIÓN O MODIFICACIÓN.

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

La revisión de los mismos.

La modificación de alguno de los elementos que la constituyen.

2.- Procederá la revisión de los siguientes casos:

a) Cuando se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivadas por la elección de un modelo territorial distinto.

B Cuando aparezcan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

c) Por el agotamiento del Plan.

d) Cuando se aprobara un Plan de Ordenación Territorial que afectara al Término Municipal de Valdelinares y el contenido del presente Plan no se ajustara a las determinaciones de aquel. En este caso la revisión se promoverán en el plazo máximo de un año.

e) Cuando otras circunstancias así lo aconsejen.

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

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

Art. 5.- PUBLICIDAD.

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

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

Art. 6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.

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

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

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

Art. 7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- La vigilancia del planeamiento del PGOU tenderá tanto a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, como a la defensa y mantenimiento del orden urbanístico que de ellas se

deriva sancionando, en su caso, las infracciones que se cometan.

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

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

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

**Art. 8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

Tendrán el carácter de normas complementarias al presente Plan:

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

**Art. 9.- DESARROLLO.**

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

a) En el Suelo Urbano:

A través de Planes Especiales de Reforma Interior.

Estudio de Detalle.

A través de Planes Especiales en conjunto de Interés Cultural.

b) En Suelo No Urbanizable:

A través de posibles Planes Especiales.

c) En Suelo Urbanizable:

Planes Parciales. Los cuales deberán contener la aplicación de la Ordenanza 6 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de Junio de 2.001,

**TÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO 2º.- CONSERVACIÓN SEGURIDAD  
Y RUINAS**

**Art. 10.- ORDENES DE EJECUCIÓN.**

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

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

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

**Art. 11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.**

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

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

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

**Art. 12.- EDIFICIOS RUINOSOS.**

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

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

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, y

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

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

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

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

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

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

8.- En el caso de que la ruina afecte a una Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en el Art. 38 de la Ley 3/99, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en

materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de ruina afecte a otros edificios integrantes del patrimonio Cultural aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.

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

- Para los Bienes de Interés Cultural, se cumplirá lo dispuesto en el Art. 38.2 de la Ley 3/99 sin perjuicio de lo previsto en el punto 3 de este mismo artículo.

- Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en los Art. 51.2. y 56 de la Ley 3/99. En todo caso, sería aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitara informe a la Administración Autonómica.

#### Art. 13.- EXPEDIENTE DE RUINA.

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

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

a) La existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o

b) Indicios razonables de estado ruinoso.

2º.- A instancia de cualquier interesado.

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

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

#### Art. 14.- VALLAS.

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

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

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

#### Art. 15.- ANDAMIOS Y GRÚAS.

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

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

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

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

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

#### Art. 16.- APEOS.

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

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

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

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

#### Art. 18.- APEOS URGENTES.

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

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como conse-

cuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o de particulares.

#### Art. 19.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

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

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

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

#### Art. 20.- ESCOMBROS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 21.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

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

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

### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS

#### Art. 22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 166 a 177 de la Ley Urbanística de Aragón.

Las licencias se clasificarán, según la L.U.A., en

a) Licencias de actividad clasificada que se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que aparecen recogidas en la normativa vigente reguladora de esas actividades (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y legislación autonómica aplicable.

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

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

La adopción de las medidas correctoras deberá ser comprobada por el técnico municipal o de las

administraciones competentes durante la inspección al efecto, y previamente a la concesión de licencias.

b) Licencia de apertura que se exigirá para los establecimientos comerciales e industrias que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones así

como las que varíen en su aspecto exterior o modifiquen su disposición interior.

c) Las obras de instalación de servicios públicos.

d) Las parcelaciones urbanísticas.

e) Los movimientos de tierras.

f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones así como la modificación de su uso.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La corta de árboles integrados en masa arbórea.

i) La colocación de carteles visibles desde la vía pública.

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

#### Art. 23.- NECESIDAD DE LA LICENCIA.

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

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

Licencia de obras menores. Se entiende por obras menores aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios y no provoquen modificaciones exteriores de importancia.

Licencia de obras mayores. Por exclusión, se entiende por obra mayor aquella que no puede incluirse en el párrafo anterior.

A título enunciativo se consideran obras mayores:

Las edificaciones de nueva planta.

Las que afectan a la estructura.

Construcción de cocheras.

Movimientos de tierras.

Modificación del aspecto exterior del edificio.

Todas las que no sean consideradas menores.

Se consideran obras menores:

Movimientos de tierras de parcelas.

Plantaciones.

Construcciones de cerramientos.

Adecantamiento de fachadas y medianeras. Pintura, revoco, revestidos, blanqueos, repaso de canales y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.

Reforma de fachadas. Apertura de huecos, colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestras, toldos, tejadillos, cambio de carpinterías, etc.

Reparación y reforma de cubierta. Recorrido de tejados, cambios de material de cubierta y en general aquellas obras que no afecten a la estructura.

Reformas interiores. Adecantamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados, alicatados, enfoscados, lucidos, escayolas. Demolición y construcción de tabiquería y escaleras,

obras de fontanería, electricidad, gas, aire, acondicionamiento, calefacción, decoración de locales, etc.

Apertura de huecos en muros que no sean fachada con una anchura máxima de 1,40 m.

Construcción, reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja y superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Construcción, reparación o demolición de cabañas en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 35 m<sup>2</sup>.

Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

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

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

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

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

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

Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.

Instalaciones y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

#### Art. 24.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.

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

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por

profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observase incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

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

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

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

a) Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

b) Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

c) En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

#### Art. 25.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.

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

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

se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo ordinario.

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

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

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

#### Art. 26.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

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

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

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

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

##### 1.- Obras y usos en curso de ejecución.

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibi-

miento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

##### 2.- Obras terminadas.

a) Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

b) Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable Especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

c) El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

d) En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

#### Art. 28.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

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

#### Art. 29.- REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.

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

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

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS

Art. 30.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.

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

Art. 31.- CEDULA DE HABITABILIDAD.

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

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

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

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

Art. 32.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.

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

Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.

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

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 33.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

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

Reglamento de Planeamiento

Reglamento de Disciplina Urbanística

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

Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

1º.- Infracciones leves.

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

a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.

f) Las infracciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

2º.- Infracciones graves.

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

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.

c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.

d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre dis-

tancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.

h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

### 3º.- Infracciones muy graves.

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

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable No Delimitado y en Suelo No Urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.

c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

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

### Art. 34.- RESPONSABLES Y SANCIÓN.

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

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

## TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

### CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES

#### Art. 35.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

2.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en los planos de ordenación bien por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o

bien por estar incluidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

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

4.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en los apartados anteriores.

### Art. 36.- DEFINICIONES GENERALES.

1.- **SISTEMAS GENERALES:** Se entiende con este término el conjunto de viales y sus zonas de protección espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, servicios y equipamientos comunitarios organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

2.- **SISTEMAS LOCALES:** Se entiende con este término el conjunto de viales, espacios libres y equipamiento existente o previsto para cada zona.

3.- **ZONA:** Se entiende por zona la extensión de suelo cuya estructura urbanística tiene características similares, y en la ordenación se somete a un régimen urbanístico diferenciado de las otras zonas.

4.- **UNIDADES DE EJECUCIÓN:** Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan para el suelo urbano y por tanto de reparto de cargas y beneficios caso de ser necesario proceder a reparcelación o compensación.

5.- **ACTUACIONES AISLADAS:** Se entiende por tales las pequeñas operaciones necesarias, que no exigen reparcelación o compensación, para ajustar la realidad actual a las determinaciones de este Plan fundamentalmente en cuando a alineaciones se refiere.

### Art. 37.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad al P.G.O.U. que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de ordenación.

En las edificaciones señaladas en el párrafo anterior no podrán realizarse 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.

Sin embargo podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

### Art. 38.- RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.

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

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

**Art. 39.- RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.**

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

Queda prohibido la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.

Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.

**TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO  
CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES GENERALES  
DE USO**

**Art. 40.- CLASES DE USOS.**

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

1. Uso residencial
2. Uso hotelero
3. Uso comercial
4. Uso de oficinas y administrativo
5. Uso industrial
6. Uso sanitario
7. Uso cultural
8. Uso educativo
9. Uso religioso
10. Uso recreativo
11. Uso deportivo
12. Uso agrícola
13. Uso ganadero
14. Uso forestal
15. Uso de espacios libres

**Art. 41.- USO RESIDENCIAL.**

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

Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.

Vivienda multifamiliar o colectiva: edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

**Art. 42.- USO HOTELERO.**

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

**Art. 43.- USO COMERCIAL.**

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

**Art. 44.- USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.**

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

**Art. 45.- USO INDUSTRIAL.**

Se comprenden en este uso los siguientes:

Industrias de obtención, transformación y transporte.

Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, o sin servicio de venta directa.

Los talleres de reparación.

Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

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

- no producirá vibraciones molestas, ni humos, no malos olores.

- potencia máxima instalada 2 CV. Se admiten en situaciones 1 y 2.

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

- nivel sonoro máximo de 36 decibelios-A, durante el día, y 30 db-B durante la noche.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 10 cv. Se admiten en situaciones 1 y 2.

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

- nivel sonoro máximo 50 decibelios.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 50 cv. Se admiten en situación 2.

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

Actividades insalubres, nocivas y peligrosas de escasa entidad. Sin perjuicio de su consideración jurídica, a efectos de calificación de la actividad como insalubres, nocivas y peligrosas que por su escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas actividades que se puedan desarrollar en industrias artesanas, pequeñas industrias de hasta 5 trabajadores y comercios minoristas, siendo en todo caso necesario que dichas actividades sean calificadas por la C.P.O.T., en los términos que establece el R.A.M.I.N.P., sean admisibles en suelo urbano residencial y urbanizable.

Depósitos de gasóleo, G.L.P. o de otras energías no radioactivas vinculadas a otro uso o actividad.

Resto de actividades insalubres, nocivas y peligrosas. No se admiten en suelo urbano delimitado.

Distintos de los usos industriales definidos en este artículo son los extractivos, agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia, y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

#### Art. 46.- USO SANITARIO.

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

#### Art. 47.- USO CULTURAL.

Se comprenden en este uso los relativos a la conservación y transmisión del conocimiento, como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de

arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones y agrupaciones.

#### Art. 48.- USO EDUCATIVO.

Se comprenden en este uso los relativos a la formación intelectual de las persona mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.

#### Art. 49.- USO RELIGIOSO.

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

#### Art. 50.- USO RECREATIVO.

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

#### Art. 51.- USO DEPORTIVO.

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

#### Art. 52.- USO AGRÍCOLA.

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

#### Art. 53.- USO GANADERO.

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

#### Art. 54.- USO FORESTAL.

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

#### Art. 55.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Se denomina uso de espacios libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se incluyen en este uso los parques suburbanos y urbanos, los jardines, etc.

#### Art. 56.- AGRUPACIONES DE USOS. DEFINICIONES.

Característico: es el uso general que caracteriza a un ámbito determinado en el que se engloban, además de este, otros usos que lo complementan.

Compatible: con usos que no siendo el característico de una zona, sí son compatibles con él ya que no le implican limitaciones ni perjuicios que le hagan inviable.

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

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibido por el PGOU, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos referidos en los apartados anteriores, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Prohibido: son aquellos que resultan incompatibles con el uso característico de un ámbito determinado al causarle perjuicio y limitaciones que impiden su correcto desarrollo.

### TÍTULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS CAPÍTULO 1º.- EDIFICACIONES

#### Art. 57.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES.

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

Que el diámetro sea superior a 12 metros.

Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

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

#### Art. 58.- PROGRAMA MÍNIMO.

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

#### Art. 59.- DIMENSIONES MÍNIMAS.

Dormitorio de una cama	6 m <sup>2</sup>
Dormitorio de dos camas	10 m <sup>2</sup>
Comedor –cuarto de estar	14 m <sup>2</sup>
Cocina	6 m <sup>2</sup>
Cocina-Comedor	14 m <sup>2</sup>
Aseo	1,5 m <sup>2</sup>

#### Art. 60.- PATIOS INTERIORES.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre con un mínimo de tres metros de diámetro.

#### Art. 61.- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.

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

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

#### Art. 62.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Las aguas procedentes de la cubierta se recogerán mediante bajantes de material apropiado conduciéndose a la red de alcantarillado.

#### Art. 63.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m<sup>2</sup>/puesto de trabajo y un volumen de 15 m<sup>3</sup>/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo.

### TÍTULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES

#### Art. 64.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficie del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona más conveniente, que deberá ser aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 1.000 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

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

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

#### Art. 65.- VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

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

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

**Art. 66.- RAMBLAS Y BARRANCOS.**

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

**Art. 67.- TERRENOS, SOLARES Y ERAS.**

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

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

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

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 1º.- ZONIFICACIÓN

**Art. 68.- ZONIFICACIÓN.**

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

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

Equipamiento Público.

Espacios libres.

Red Vía.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN

**Art. 69.- SUPERFICIE EDIFICADA.**

A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida:

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas, y los aprovechamientos bajo cubierta, computando estos últimos como superficie construida cuando la altura definida por el último forjado horizontal y el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta sea mayor o igual a un (1) metro.

**Art. 70.- PARCELA.**

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

Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detracer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación,

etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

**Art. 71.- ALINEACIONES.**

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, o las definidas por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

**Art. 72.- RASANTES.**

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

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

**Art. 73.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.**

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

**Art. 74.- NÚMERO DE PLANTAS.**

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

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

**Art. 75.- OCUPACIÓN.**

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

Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

**Art. 76.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA.**

La altura máxima edificable será la distancia desde la rasante de la acera pública a la parte inferior del último forjado, medido en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

En las calles con pendiente se harán escalonamientos en cada tramo de fachada, correspondiente a un desnivel de 3 metros.

En caso de rasantes quebradas, la altura de edificación se medirá en la mitad de cada tramo de la quebrada. Si algún tramo de fachada está en una calle con pendiente, se aplicará en él, el escalonamiento pertinente.

En las caras de la edificación que no den a vías o zonas públicas, la altura se medirá desde la rasante

natural del terreno y la base del último forjado, medido en el punto medio de cada una de las caras de la edificación.

En edificios a dos calles de con diferente cota, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

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

#### Art. 77.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

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

La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 40 grados trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 4 m. por encima de la altura máxima permitida.

El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 cm. por encima del borde inferior de la losa.

Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Se permitirán los áticos vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y dentro de la altura máxima visible del edificio.

Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 40º trazado desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

#### Art. 78.- ALTURAS DE PISO.

Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 m. medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 m. En el resto de las piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

#### Art. 79.- PLANTAS.

Es cada uno de los espacios entre forjados de edificación mayor de 2.20 metros de altura libre en sótanos, bajos y plantas lazadas, y mayor de 1.00 metros de altura libre en la línea de fachada de entrecubiertas.

#### Art. 80.- PLANTA BAJA.

Definición

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 m. como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

Los accesos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

Usos

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 m. libres, medidos desde suelo a techo, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 m. en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 m. en un 20% de la superficie útil del local.

#### Art. 81.- ALTILLOS.

Los altillos se permiten sólo en plantas bajas cuando forman parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior o desde la caja de escaleras común del edificio y deben cumplir las siguientes condiciones:

Se separarán un mínimo de 3 metros de la fachada que contenga el cuerpo principal del local.

Su altura libre mínima, debajo y encima será de 2.20 metros, salvo si la parte superior está destinada a depósito de materiales en cuyo caso no será preciso que cumpla tal condición.

Su superficie máxima no podrá superar el 60% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

#### Art. 82.- PLANTA SÓTANO.

Definición

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de un metro por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,20 m. libres medidos desde la cara baja de la jácena hasta la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de aparcamientos. Para cualquier otro uso su altura libre será de 2,50 m. como mínimo. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que re-

duzcan la altura libre a 2,00 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen.

Usos

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, industriales, comerciales y espectáculos.

Compatibles:

Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio

Trasteros

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

Art. 83.- PLANTA SEMISÓTANO.

Definición

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel de 1 metro o más por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada y su suelo se halle a más de 0,60 m. por debajo de la misma en el mismo lugar. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos. Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1,0 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

Usos

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

Compatibles:

Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Comercial o de almacenamiento, siempre que se garanticen las debidas condiciones de seguridad, higiene, iluminación y ventilación.

Aseos vinculados al uso en planta baja.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

Art. 84.- ENTREPLANTAS.

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 m. desde la línea de fa-

chada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 m. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 m. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 m. siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público.

Art. 85.- PLANTA PISO.

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

Art. 86.- PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.

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

Art. 87.- SALIENTES Y VUELOS.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de tres metros. Y sus antepechos serán de barandilla metálica o madera.

El vuelo abierto máximo permitido será:

En calles menores de 8 metros: 0,40 metros.

En calles iguales o mayores de 8 metros: 0,75 metros.

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

Art. 88.- ALEROS.

El vuelo de los aleros podrá superar 0.30 m. el vuelo máximo permitido para balcones y miradores, y será de 0.50 m. como máximo, caso de no haber vuelos.

Art. 89.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

Cuando no se construya cerramiento, o éste sea diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

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

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

**Art. 90.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

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

Queda por tanto prohibida la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la comarca de la Sierra de Gúdar-Javalambre.

Para todo ello se señalan las disposiciones siguientes:

**1. Fachadas**

a. Las fachadas se construirán en fábrica de piedra, o ladrillo para revestir, prohibiéndose el uso del ladrillo caravista, o revestidas con enfoscados o morteros siempre acordes a la estética del entorno.

Las medianeras que queden vistas se acabarán en un tratamiento similar en calidad, textura y color al del resto de los paramentos exteriores.

b. Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas, excepto porches en planta baja, accesos de garaje y portales, o terrazas en las condiciones señaladas en el párrafo siguiente.

c. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura. De disponerse terrazas abiertas a la vía pública, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.

d. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido según cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 cm.

e. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.

Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas diáfanos o exclusivamente en estructura, o paredes provisionales sin enlucido ni revoco, etc.

f. Los huecos en planta baja y soportales, deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje, en las que se adoptará el ancho que se considere necesario para el uso previsto, y de forma debidamente justificada.

g. Las carpinterías de fachada serán preferiblemente de madera, barnizada en su color natural o en tonos oscuros. Se permite el empleo de carpinte-

rias metálicas o de PVC, siempre lacadas en tonos ocre o marrón oscuros, o con acabados asimilables a madera. Queda prohibido el uso de contraventanas, especialmente las de aluminio.

h. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas se utilizará la piedra en un porcentaje no inferior al 40% de su superficie.

i. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas deberán de preverse canalizaciones para las instalaciones eléctricas y telefónicas.

j. Los aparatos de climatización que se dispongan a fachadas deberán de quedar ocultos por rejillas o celosías de madera.

k. Las puertas y aleros exteriores de las edificaciones de todo tipo deberán ser de madera.

**2. Cubiertas**

a. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente entre el 20 y el 40%, con material de cubierta de tonos ocres o rojizos claros o envejecidos, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 25 cm. de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y 30 cm. de vuelo mínimo.

b. Se recomienda el uso de teja cerámica vieja o similar a la existente, permitiéndose el uso de teja árabe o mixta en los tonos descritos en el párrafo anterior. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra o teja negra. Se prohíbe el uso de fibrocemento o similar en todas las edificaciones. Se prohíbe así mismo las cubiertas de chapa metálica, a excepción de los edificios emplazados en el medio rural que por sus características constructivas o usos albergados así lo exijan. Esta particularidad deberá estar debidamente justificada y expresamente autorizada por el técnico o comisión municipal competente.

c. Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de equipamiento, y en aquellos edificios en los que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública, de modo que esta quede retranqueada del plano de fachada.

Para ello deberá construirse la parte de faldón de cubierta correspondiente al alero y hasta una profundidad mínima de 2 metros hacia el interior de la edificación, de forma que resulte un antepecho que separe este tramo del faldón del suelo de la terraza con una altura mínima de 1,10 m.

En el caso de edificios que no sean singulares ni de equipamiento la terraza retranqueada de cubierta no podrá ocupar en más del 50% de la superficie total en planta del edificio.

d. Se permiten los áticos retranqueados empleando la solución constructiva descrita en el párrafo anterior y estando toda la edificación del ático incluida en la envolvente continua formada por las cotas de alero y cumbre.

Se permite, no obstante, la iluminación de las plantas bajo cubierta mediante lucernarios incluidos dentro del espesor del forjado de cubierta, sin que sobresalgan de su intradós ni de su extradós.

e. No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima, salvo que se justifiquen por motivos constructivos o de composición arquitectónica, y no supongan aprovechamientos no permitidos en la entrecubierta.

f. Se prohíbe la colocación de canalones y bajantes de PVC.

g. Los canes de los aleros de cubierta deberán de ser de madera.

#### TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

##### CAPÍTULO 4º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES

#### Art. 91.- VALLAS DE OBRAS.

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

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

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

#### Art. 92.- MATERIALES DE OBRA.

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

#### Art. 93.- ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.

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

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

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior.

#### Art. 94.- APUNTALAMIENTOS.

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

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

afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

#### Art. 95.- SERVICIOS E INSTALACIONES.

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

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

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

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

#### TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

##### CAPÍTULO 5º.- CASCO URBANO

#### Art. 96.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Se corresponde con aquellas manzanas de edificación del núcleo urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno. Las fachadas de los edificios están situadas sobre la alineación de la vía pública, caso de retranquearse la edificación se deberá construir un cerramiento sobre dicha alineación.

#### Art. 97.- USOS PERMITIDOS.

1. Residencial: Se permite en todas sus categorías.

2. Hotelero: Se admite.

3. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitaciones, y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar y unifamiliar. Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes se permiten en edificios exclusivos y cumpliendo la normativa sectorial.

4. Oficinas y administrativo: Se admite.

5. Industrial: Se admite solo en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª.

6. Sanitario, Cultural, Educativo, Religioso, Recreativo, Deportivo: Se admite.

7. Agrícola: Podrá permitirse siempre que se tomen las precauciones higiénicas y de aislamiento que se establezcan por la Autoridad competente.

8. Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite, con la limitación de tener las carácter la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes y con las limitaciones establecidas sobre Explotaciones domésticas ganaderas reguladas en el Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón.

#### Art. 98.- ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima edificable será de nueve metros (tres plantas).

Si bien y a modo de excepción, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en los casos en que la altura media de la calle, considerada en la longitud de fachada de la manzana donde se edifique sea mayor que la primitiva y siempre sin exceder de cuatro plantas y doce metros de altura, medidos en cada punto de la rasante del terreno.

**Art. 99.- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.**

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

**Art. 100.- EDIFICABILIDAD.**

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

**Art. 101.- PARCELA MÍNIMA.**

La unidad mínima de actuación es la parcela.

En las nuevas parcelaciones de suelo urbano, la superficie mínima de parcela edificable será de 90 m<sup>2</sup>.

Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima antes indicada.

**Art. 102.- RESERVA DE APARCAMIENTO.**

Toda la construcción que se realice, una vez aprobada esta ordenanza, llevará consigo la de establecer una reserva de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por cada vivienda.

Esta reserva de aparcamiento, de naturaleza y carácter privado, podrá establecerse en el interior de la parcela, en local dispuesto en la planta baja, o en otro lugar exterior si la parcela o local no permitiese su ubicación en el interior.

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

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 6º.- EQUIPAMIENTO

**Art. 103.- TIPO DE ORDENACIÓN.**

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

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

En general la edificación cumplirá con lo establecido en el Capítulo 5º del Título IV de estas Ordenanzas, quedando a criterio del Ayuntamiento la posibilidad de autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, en función de sus necesidades funcionales.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 7º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

**Art. 104.- DEFINICIÓN.**

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

**Art. 105.- ACTUACIÓN.**

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

**Art. 106.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

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

**Art. 107.- CONDICIONES DE USO.**

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

Vivienda cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona.

Comercial solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas.

Oficinas pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del parque o jardín.

Almacenes pequeñas casetas para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos.

**Art. 108.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

TÍTULO V.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE  
CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

**Art. 109.- DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

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

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

Art. 110.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico, cultural y tradicional para la defensa de su equilibrio ecológico. Y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

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

Art. 111.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

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

2.- En virtud del artículo 21.2 de la LUA, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en los artículos 180, se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo.

En secano 1,00 Ha (10.000 m<sup>2</sup>)

En regadío 0,25 Ha (2.500 m<sup>2</sup>)

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

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

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

Art. 112.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y NUCLEOS DE POBLACIÓN

1.- En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas

2.- Se considerará parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de

terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o subsuelo sometidos a licencia urbanística.

3.- A los efectos de lo establecido en los artículos 21.2 de la L.U.A. se considerará que constituyen lugares en los que existen posibilidad de formación de un núcleo de población de viviendas familiares, aquellos en los que se de al menos una de las condiciones de los grupos que se establecen a continuación y que serán razón suficiente para considerarse trata de una parcelación urbanística y para denegar las licencias de obra y/o parcelación.

Grupo a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio

Grupo b) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Art. 113.- CONDICIONES RELATIVAS AL LUGAR Y A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO.

Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones unificadas en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por segregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un Plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común que contenga uno o varios de los siguientes extremos:

Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior

Servicio de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.

Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas.

Ausencia de cláusula en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente el cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo 105.

Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

Art. 114.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE AISLADAMENTE CONSIDERADA.

Las condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo se refieren a los siguientes aspectos:

Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.

Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.

Ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar.

Uso a actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos viviendas cuando la superficie total de parcela sea doble de la parcela mínima.

Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretendan mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico. (En las presentes Normas no se da edificabilidad de las parcelas por ser contrario al espíritu de la Ley del Suelo y como expresamente se omite en el Reglamento de Planeamiento).

#### Art. 115.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

b-1) de ejecución y entretenimiento

Centros operativos

Parques

Viveros

Garajes

Talleres

Viviendas del personal, etc.

Viviendas de turismo rural, albergues, refugios.

b-2) de servicio

Estaciones de servicio

Restaurantes-hostales

Talleres de reparación

Puestos de socorro, etc.

b-3) de elementos funcionales

Básculas de pesaje

Paradas de autobús

Áreas de aparcamiento

Zonas de descanso, etc.

c) Uso de interés social a emplazar en el medio rural.

d) Uso de vivienda unifamiliar.

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

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

3.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textu-

ra, formas, proporciones huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras próximas de la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas y ostentosas.

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

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

a) Edificación aislada por todos los costados con paramentos de igual tratamiento y pendiente de cubierta menor de 40% sobre la horizontal.

b) Para los cerramientos de propiedades se aconseja el empleo de la piedra u otros materiales del lugar, sin embargo podrán emplearse fábricas de ladrillo y/o bloque de hormigón enfoscados. Se aconseja igualmente que la altura del cerramiento opaco no supere 1,20 m.

c) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,5 metros, pero podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales.

d) Las demás condiciones de edificación, núcleo de población, parcela mínima, etc. variarán según cada zona de esta clase de suelo.

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

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

#### TÍTULO V.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

##### Art. 116.- DELIMITACIÓN.

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

Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales que determinan el equilibrio de los ecosistemas existentes.

Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.

#### Art. 117.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

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

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

#### Art. 118.- ZONAS.

Las zonas en las que se divide el Suelo Urbanizable Especial se reflejan gráficamente en los planos O.1.1., O.1.2. y O.1.3..

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

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

#### Art. 119.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

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

#### Art. 120.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

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

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

3.- El espacio que ocupe un yacimiento arqueológico o paleontológico, mantendrá la misma clasificación que tuviese en el momento de su descubri-

miento, no pudiéndose proceder a su clasificación a otro tipo de suelo que suponga un mayor aprovechamiento y uso, evitándose procesos destructivos de dichos yacimientos.

#### 4.- Protección de yacimientos:

a) Para asegurar su protección se deberá delimitar por un arqueólogo debidamente autorizado por el organismo competente, el perímetro máximo del yacimiento así como el área de influencia paisajística y visual. En el caso de no existir esta delimitación perimetral se entenderá que queda protegido el yacimiento y el área territorial a la que pertenece por un radio mínimo de 500 metros alrededor del yacimiento y estando protegido este suelo por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 16/1985 antes citada.

b) Se autorizan las obras de consolidación y conservación de los yacimientos conocidos y que puedan surgir.

c) Se prohíben las edificaciones de nueva planta dentro del área de influencia paisajística y visual del yacimiento que deberá delimitar un arqueólogo.

d) Quedan prohibidas las excavaciones y prospecciones arqueológicas y paleontológicas que no gocen de los permisos oficiales fijados en el Decreto 6/1990 de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

#### Art. 121.- LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO (L.I.C.'s).

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

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

#### Art. 122.- GÚDAR.

1.- Es aquella zona que ha merecido el interés del Gobierno de Aragón para la elaboración de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales, debido al valor natural del enclave.

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

**Art. 123.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.**

1.- En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos.

2.- La zona de policía de cauce está legalmente definida en el artículo 6 de la Ley de Aguas como una franja de 100 m. de ancho en ambas márgenes de un cauce público, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, por parte del Organismo de cuenca correspondiente.

3.- El petionario de una licencia para un uso que esté comprendido en dicha zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a la solicitud.

**Art. 124.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.**

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

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

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

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

**Art. 125.- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.**

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

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

**Art. 126.- Montes de Utilidad Pública.**

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

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

**Art. 127.- PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.**

1.- Se establecen las siguientes bandas de protección a cada lado de los bordes de carreteras:

CARRETERAS NACIONALES	25 m.
CARRETERAS AUTONÓMICAS	18 m.
CARRETERAS PROVINCIALES	15 m.
AUTOVÍAS	50 m.

Dichas bandas de protección se encuentran delimitadas por la Línea Límite de Edificación definida en la Ley de Carreteras 8/1998 de 17 de diciembre de carreteras de Aragón, y en la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras. Las distancias anteriores se miden horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, entendiéndose como tal, el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2.- En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la Línea Límite de Edificación se situarán a 100 metros en el caso de la Red de Carreteras del Estado y a 50 metros en el resto, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

3.- Las bandas de protección de las líneas de alta tensión se establecen de forma general en 5 m. a cada lado de los cables extremos del tendido. No obstante según la tensión de la línea, se estará a lo dispuesto por la legislación específica o en su caso a lo que determine el Servicio Provincial de Energía de Industria.

**TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO  
NO URBANIZABLE  
CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE  
GENÉRICO**

**Art. 128.- DELIMITACIÓN.**

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

**Art. 129.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

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

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

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios e instalaciones destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

c) Explotaciones ganaderas e industrias agrícolas.

d) Unidades de defensa sanitaria (U.D.S.). Estas U.D.S. deberán realizarse según:

- Real Decreto 791/1979 de 20 de Febrero.
- Orden Ministerial de Agricultura de 21 de octubre de 1980.
- Resolución de 9 de febrero de 1982 de la Dirección General de producción Agraria.

e) Las obras permitidas en el artículo 24.b de la L.U.A.5/99.

**Art. 130.- CONDICIONES DE USO Y DE LAS EDIFICACIONES.**

1.- El uso mayoritario de este suelo será el propio de los terrenos agrícolas.

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones e instalaciones establecidas en los artículos 23 y 24 de la L.U.A.

3.- Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del P.G.O.U. podrán ser utilizada con los usos específicos de la zonas concretas en que se emplacen además de los de utilidad pública e interés social previstos en el Art. 24 de la L.U.A., siempre que no se realice en las mismas un aumento de superficie ni de volumen edificado, sin ser necesario cumplir con las condiciones de ocupación y altura máximos, ni retranqueos y parcela mínimos.

4.- Será de aplicación para toda la zona la siguiente condición. Para usos vinculados a la ejecución de entretenimiento y servicio de la carretera, repetidores de señales, almacenamiento de combustibles de gasóleo y G.L.P., e instalaciones similares, no se exige parcela mínima, pero la ocupación no superará el 20% de ocupación de la parcela en la que se ubican, retranqueos a carreteras los que se marcan en cada zona, a caminos y a linderos de 5 metros. Número de plantas 1, sin determinar altura.

**Art. 131.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

El cumplimiento de las determinaciones, en cuanto a vivienda se refiere, supone la no formación de núcleo de población conforme lo regulado en los artículos ¡Error! Vínculo no válido., ¡Error! Vínculo no válido. y ¡Error! Vínculo no válido..

**Art. 132.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.**

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

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, pudiendo afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos de la edificación con respecto a linderos de propiedad: 10 m.

- Ocupación máxima 20 %. En el caso de que se trate de una afección de parcelas dispersas, el 20 % se aplicará sólo a la superficie de la pequeña parcela en que se ubique la edificación.

**Art. 133.- EDIFICACIONES GANADERAS.**

1.- Para la autorización de actividades e instalaciones ganaderas se cumplirá además de lo establecido en el artículo anterior lo establecido por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón y de ámbito estatal que se concretan en los puntos siguientes. El Ayuntamiento podrá tomar los acuerdos que la citada normativa prevea relativos a la posible reducción de distancias mínimas a núcleos de población.

2.- Las distancias mínimas para núcleos eminentemente agrícolas y ganaderos fijadas en el Anexo II del Decreto 200/97, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes de la D.G.A. respecto del suelo urbano y urbanizable de uso industrial, según las fijadas para núcleos de más de cinco mil habitantes de derecho respecto del suelo urbano y urbanizable de uso residencial.

3.- Serán de aplicación las instrucciones respecto de instalaciones de granjas dictadas por la Diputación General de Aragón en el Decreto 200/97 de 9 de diciembre para el que se aprueban las bisectrices parciales sectoriales sobre Actividades e Industria ganadera.

**Art. 134.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.**

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

Parcela mínima: No se fija.

Retranqueos de la edificación con respecto a linderos de propiedad: 10 m.

**Art. 135.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

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

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha).

- Retranqueos mínimos: 10 m.

- Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**Art. 136.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, según el artículo 24.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 metros, el retranqueo mínimo en dos de

sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.

- Ocupación máxima: 20 %

Cuando requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno o exijan una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, deberá aprobarse previamente el proyecto supramunicipal según los artículos 76 a 81 de la LUA/99.

#### Art. 137.-RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

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

- La parcela mínima de terreno que afecta a la edificación habrá de tener 10.000 m<sup>2</sup> (1Ha) netos y unificados.

- Estará condicionada la autorización a que la parcela quede adscrita a la edificación y mantenga su uso agrario en su defecto se mantenga con plantación de arbolado.

- Las obras de renovación podrán suponer un aumento de la superficie construida preexistente, excluida la posible parte destinada a parideras, almacenes y descubiertos, de hasta el 100 % y sin rebasar los 300 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se rehabilite en su totalidad el edificio rural antiguo y se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

- Retanqueo mínimo a linderos: 10 metros a la superficie que se amplíe, pudiendo mantenerse los del edificio a renovar si son menores.

- La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

Como excepción, en el caso de que la superficie de parcela fuese menor a 10.000 m<sup>2</sup> y se demuestre que ha sido inscrita en el registro de la propiedad con anterioridad al 1 de enero de 1980, se podrán autorizar obras de renovación de construcciones en los edificios rurales antiguos que cumplan las condiciones del punto anterior de este artículo con la excepción de las relativas a las condiciones de la parcela y aumentos de superficie que pasarían a ser:

- Parcela no menor de 2.500 m<sup>2</sup> y que la edificación diste como mínimo 75 m. de la más próxima destinada a vivienda.

- Las obras de renovación no podrán suponer aumentos de la superficie construida preexistente.

#### Art. 138.- IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Para la autorización de obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos según el artículo 24.c) de la LUA/99, en cuanto a las condiciones a cumplir se estará a lo regulado por la normativa específica vigente sobre el servicio urbanístico de que se trate y a las exigencias de la propia LUA/99.

#### Art. 139.- CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

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

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

### TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

#### Art. 140.- TRAMITACIÓN.

1.- En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas no se exigirá ningún documento especial, anexo al proyecto correspondiente.

En este caso, la expedición de la licencia corresponde al Ayuntamiento, sin que deba ser autorizada previamente por ningún otro órgano urbanístico.

2.- La concesión de licencia para la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, o viviendas familiares deberá ser informado previamente por la C.P.O.T. con arreglo a la siguiente tramitación:

a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- Nombre, apellidos o en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación a escala mínima 1:10.000 sacado de la cartografía del Plan, o en su defecto de planos catastrales y documento catastral acreditativo de la superficie.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

- Si se trata de viviendas familiares justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleos de población según los criterios definidos en las presentes NORMAS URBANÍSTICAS.

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la C.P.O.T. para informe según el Art. 25 L.U.A.

c) Si la resolución definitiva fuera favorable el Ayuntamiento podrá conceder licencia una vez presentado el proyecto y la documentación general.

d) La concesión de licencias de obras para la construcción de granjas e industrias es municipal y no podrá realizarse hasta que la C.P.O.T. clasifique la actividad y la informe favorablemente.

4.- Los proyectos para cualquier tipo de edificación en suelo no urbanizable deberán contener un plano de situación con linderos y superficie de la parcela y su emplazamiento referido al plano 1:10.000 contenido en el Plan, y para las zonas no definidas a esa escala, referido al 1:25.000.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE  
CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art. 141.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que no tienen la condición de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable y que el plan clasifica como tales en previsión de su transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

2.- Constituye el Suelo Urbanizable no Delimitado, el suelo urbanizable que no tenga la consideración de Suelo Urbanizable Delimitado (suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria).

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

Art. 142.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

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

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999 (artículos 44 a 48 y concordantes) y en sus reglamentos.

Los Planes Parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999 (artículos 51, 52 y concordantes) y en sus reglamentos.

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

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

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

Art. 143.- SECTORES.

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

Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Art. 144.- CONDICIONES MATERIALES DE LA ORDENACIÓN.

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional el municipio en su conjunto. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales del municipio.

Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

Art. 145.- PLANES PARCIALES.

El desarrollo de las determinaciones contempladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbanizable no delimitado se llevará a cabo mediante la redacción de Planes Parciales.

El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto por la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

Art. 146.- RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.

Los Planes Parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999 urbanística de Aragón y en su Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento podrá decidir antes de la aprobación inicial de cualquier Plan Parcial, las zonas en las que deben ubicarse los espacios libres y espacios de interés público y social, para que una vez desarrollada toda el Área la disposición de todos esos espacios sea coherente en su conjunto.

Art. 147.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en los Planes Parciales.

2. El contenido y documentación como mínimo recogerá lo expresado en la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

3. Cada Plan Parcial fijará los fines y objetivos que en desarrollo de sus determinaciones puedan establecer los estudios de detalle.

Art. 148.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

2. Para el desarrollo de las determinaciones que cada Plan Parcial prevea en cuanto a obras de urbanización, se redactará un único proyecto de urba-

nización, cuya ejecución podrá realizarse por fases de tal forma que cada una corresponda a un polígono completo.

3. El contenido y documentación será el establecido en el Plan Parcial que como mínimo recogerá lo expresado en el artículo 97 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

**Art. 149.- URBANIZACIÓN Y CESIONES.**

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

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

**Art. 150.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN.**

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

**Art. 151.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

La unidad mínima en este tipo de suelo a los efectos de ejecución de la urbanización será la unidad de ejecución.

Cada unidad de ejecución podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos en el LUA/99 y que se enuncian a continuación:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación
- d) Ejecución forzosa
- e) Concesión de obra urbanizadora.

**Art. 152.- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

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

**Art. 153.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.**

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

2. El sistema viario nuevo se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

a) Anchos mínimos de calzada.

- Red viaria básica: 8 m.

- Red viaria secundaria: 6 m.

b) Anchos mínimos para tránsito de peatones:

- Aceras: 2 m.

- Sendas exclusivas: 2,20 m.

3. Se situarán alcorques en las aceras cada 10 m. que permitan la plantación del arbolado correspondiente.

**Art. 154.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED ALCANTARILLADO.**

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales que se construyan. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. En polígonos industriales de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales, exigiéndose la dotación de una depuradora industrial en el área, antes de su incorporación al emisario general.

3. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

a) Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.

b) Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabezera de colectores con capacidad para garantizar la velocidad mínima.

c) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d) Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.

e) La profundidad mínima de la red será de 1,00 m medida desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.

f) Todas las parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.

**Art. 155.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.**

1. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio de Sanidad de la D.G.A.

2. El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de 3 sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

- Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

- Agua para industrias con una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/día para cada una.

3. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un coeficiente de mayoración debidamente justificado.

4. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

a) El diámetro mínimo será de 90 mm.

b) Presión mínima de trabajo de las tuberías: 6 atmósferas.

c) Las tuberías irán bajo espacios de dominio público: aceras, calzadas, zonas de servicio o jardines.

d) Se dispondrán de puntos de toma en todas la parcelas con arquetas de corte.

e) Se dispondrán hidrantes enterrados con dos tomas racoradas contra incendios según lo dispuesto en la NBI-CPI-96 cada 200 m de distancia como máximo.

Art. 156.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los Reglamentos electro-técnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso la dotación mínima para uso doméstico será inferior a 0,60 Kw/h por habitante.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión serán preferiblemente subterráneas. Los suministros de Alta tensión serán obligatoriamente subterráneos.

3. En las áreas industriales el proyecto de urbanización hará las provisiones de carga que correspondan, pero siempre con una dotación energética mínima de 200 Kw por hectárea.

Art. 157.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual adecuado a la vida nocturna de la zona.

2. El nivel de iluminación medio de las vías medido a una distancia entre 1 y 1,50 m. del pavimento será como mínimo el siguiente:

- Red viaria básica: 10 lux.

- Red viaria secundaria: 7 lux.

#### TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 158.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.

1.- El régimen de ésta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2.- Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, tendrán los mismos derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón respecto de los propietarios del Suelo no Urbanizable:

- Los propietarios de Suelo no Urbanizable tendrá derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismo, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

- En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sin que, en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de ningún tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 159.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

El suelo urbanizable no delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten dentro de cada una de las Áreas. El área de Suelo Urbanizable no Delimitado, se grafía en el plano O.2. y los parámetros para la misma, son los siguientes:

#### ÁREA FUENTE LAS ERAS:

- Destino: RESIDENCIAL

- Usos:

- Característico: Residencial. Vivienda unifamiliar.

- Compatible: Vivienda plurifamiliar (no podrá destinarse a este uso más de un 35 % de los solares resultantes de la ordenación), hotelero, comercial, oficinas y administrativo, cultural, recreativo, deportivo y espacios libres.

- Edificabilidad bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 7,5 m. para viviendas unifamiliares y 9 m. para viviendas plurifamiliares.

- Densidad máxima: 35 viv/Ha.

- Se recomienda la realización de un Estudio Geológico completo en el momento de la redacción del Plan Parcial.

- Se propone que en la ordenación que proponga el Plan Parcial dé un tratamiento adecuado a las zonas de mayor pendiente.

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

**Art. 160.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.**

1.- La delimitación de sectores en el suelo urbanizable deberá garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón, su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

2.- La delimitación se ajustará a los siguientes requisitos:

a) Sus dimensiones y características de ordenación serán susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

b) Harán posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización.

c) Tendrán entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

d) Deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.

Valdelinares, 20 de marzo de 2006.-El Alcalde, José Antonio Herrera Roqueta.

Núm. 13.014

VALDEALGORFA

**Tasa por Servicio de Suministro de Agua Potable y Canon de Saneamiento.**

**Notificación colectiva y anuncio de exposición pública y periodo voluntario de cobranza correspondiente al Segundo Semestre de 2005.**

Por resolución del Alcalde de fecha 22 de marzo de 2006 se ha aprobado y dispuesto el sometimiento a exposición pública del Padrón de la Tasa por Servicio de Suministro de Agua Potable y del Canon de Saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón correspondiente al Segundo Semestre de 2005, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 88 del Reglamento General de Recaudación, se hace pública la apertura del periodo voluntario de cobranza.

**Exposición pública:**

El Padrón correspondiente a la Tasa por suministro de agua y Canon de Saneamiento se encuentra expuesto al público por término de veinte días hábiles a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

**Plazo de ingreso:**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Servicio de Suministro de Agua Potable y con el art. 10.2 del Reglamento regulador del Canon de Saneamiento, el plazo para el pago en voluntaria será de dos meses, quedando fijado para el presente periodo de devengo desde el día 23 de

marzo de 2006 hasta el día 23 de mayo de 2006, ambos incluidos.

**Lugar y forma de pago:**

El pago podrá efectuarse a través de cualquier entidad colaboradora autorizada o en las oficinas del Ayuntamiento en horario de atención al público; los contribuyentes que dentro de los primeros veinte días del periodo de cobranza no hayan recibido la documentación de pago podrán reclamarla en el Ayuntamiento, sin que su falta de recepción exima de la obligación de realizar el pago. Los recibos domiciliados serán cargados directamente en las cuentas señaladas por los contribuyentes.

**Procedimiento de apremio:**

Transcurrido el periodo voluntario de cobranza sin que se haya hecho efectivo el pago, se incurrirá en los recargos establecidos en el artículo 28 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y vencido el plazo de ingreso en vía de apremio se exigirá un recargo del 20 % del importe de la deuda no ingresada más los intereses de demora.

**Régimen de recursos:**

*Tasa por suministro de agua* (la liquidación no agota la vía administrativa):

Recurso de reposición ante el órgano que aprobó la liquidación, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de finalización de la exposición pública del padrón o matrícula. Contra su desestimación expresa o presunta, cabe recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación de la resolución del recurso de reposición si fuese expresa y, si no lo fuese, en el plazo de seis meses desde el día siguiente a aquél en que se produzca el acto presunto.

*Canon de saneamiento* (la liquidación no agota la vía administrativa):

Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Instituto Aragonés del Agua, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de finalización del periodo voluntario de pago.

Reclamación económico-administrativa ante la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de finalización del periodo voluntario de pago o, en su caso, al de la notificación expresa o presunta de la resolución del recurso previo de reposición.

No podrá simultanarse la interposición del recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa.

Valdealgorfa, 22 de marzo de 2006.-El Alcalde, Orencio Pueyo Albajez.