AYUNTAMIENTO DE ARIZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANISTICAS

J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.

noviembre 2016

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARIZA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Naturaleza. 1
Art. 2 Ámbito material y territorial. 2
Art. 3 Vigencia. 2
Art. 4 Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). 2
Art. 5 Documentos integrantes del Plan General Municipal. 3
Art. 6 Obligatoriedad de la observancia del Plan. 4
Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan. 4
Art. 8 Grafismos. 4
Art. 9 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. 5
Art. 10 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. 6

TÍTULO SEGUNDO: EFICACIA Y DESARROLLO DEL PGOU

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 7

Art. 11 Administración actuante y competencias en orden a la gestión. 7
Art. 12 Instrumentos de Actuación Urbanística. 7

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO 8

Art. 13 Desarrollo del Plan General. 8
Art. 14 Planes Parciales. 8
Art. 15 Planes Especiales. 8
Art. 16 Estudios de Detalle. 9

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 10

Sección 1ª: Reglas comunes. 10

Art. 17 Actuaciones integradas: sistemas de actuación. 10

Sección 2ª: Reparcelación. 11

Art. 18 Reparcelación. 11

Sección 3ª Sistemas de gestión directa 11

Art. 19 Sistema de gestión directa por expropiación. 11
Art. 20 Sistema de gestión directa por cooperación. 12

Sección 4ª: Sistemas de gestión indirecta. 12

Art. 21 Sistema de gestión indirecta por compensación. 12
Art. 22 Sistema de gestión indirecta por urbanizador. 12

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN **13**

Art. 23 Clases de proyectos. 13
Art. 24 Condiciones generales de los proyectos técnicos. 13
Art. 25 Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias. 13
Art. 26 Proyectos de edificación. 14
Art. 27 Proyectos de actividades e instalaciones. 14

TÍTULO TERCERO: TITULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANISTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES **15**

Art. 28 Títulos habilitantes: definición, efectos, control. 15
Art. 29 Tipos de licencia. 15
Art. 30 Licencia urbanística. 15
Art. 31 Declaración responsable en materia de urbanismo. 17
Art. 32 Comunicación previa en materia de urbanismo. 18

CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS. **19**

Art. 33 Alineaciones y rasantes. 19
Art. 34 Resolución, criterios y tasas. 19
Art. 35 Implicaciones de la licencia para el titular. 20
Art. 36 Caducidad de la Licencia. 20
Art. 37 Adecuación de las obras al Proyecto. 20
Art. 38 Requisitos de ejecución de las obras. 21
Art. 39 Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma. 22

Sección 1ª: Obras Menores. **23**

Art. 40 Definición. 23
Art. 41 Supuestos de obra menor. 23
Art. 42 Requisitos documentales y técnicos. 24
Art. 43 Procedimiento. 25

Sección 2ª: Obras Mayores. **26**

Art. 44 Definición. 26
Art. 45 Supuestos de obra mayor. 26
Art. 46 Requisitos documentales y técnicos. 27
Art. 47 Procedimiento. 28
Art. 48 Licencia de primera ocupación. 28

Sección 3ª: Movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas. **29**

Art. 49 Licencia para movimiento de tierras. 29
Art. 50 Licencias de vallas y andamios. 29
Art. 51 Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación). 30

CAPITULO III. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA Y DE APERTURA. **31**

Art. 52 Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación. 31
Art. 53 Licencia de apertura. Definición y tramitación. 31
Art. 54 Apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación. 32

CAPITULO IV. TRAMITACIONES ESPECIALES. **34**

Art. 55 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable. 34
Art. 56 Licencias de parcelación o segregación. 34

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 57 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General. 35

CAPÍTULO I. DEL DERECHO DE PROPIEDAD. 36

Art. 58 Delimitación del Derecho de Propiedad. 36
Art. 59 Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización. 36
Art. 60 Transmisión del suelo. 37
Art. 61 Entidades urbanísticas colaboradoras. 37

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES. 38

Art. 62 Clasificación del suelo. Criterio General. 38
Art. 63 Estructura general de la ordenación urbanística del territorio. 38

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU). 39

Sección 1ª: Disposiciones comunes. 39

Art. 64 Definición. 39
Art. 65 Solares. 39
Art. 66 Fomento y plazos de la edificación. 39

Sección 2ª: Suelo Urbano Consolidado (SU-C). 40

Art. 67 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC). 40

Sección 3ª: Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC). 41

Art. 68 Régimen de actuación del SU-NC y Áreas de Planeamiento Remitido (PR). 41
Art. 69 Unidades de Ejecución. 41

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

Sección 1ª: Disposiciones comunes. 42

Art. 70 Definición y objetivos. 42
Art. 71 Usos admisibles en SNU. 42
Art. 72 Usos Agrícolas. Modalidades. 43
Art. 73 Usos agrícolas. Condiciones de edificación. 44
Art. 74 Usos agrícolas. Condiciones particulares. 45
Art. 75 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento. 46
Art. 76 Vivienda no rural: unifamiliar aislada. 46
Art. 77 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas. 46
Art. 78 Construcciones e instalaciones de interés público. 47
Art. 79 Caminos Rurales. Servidumbres. 48
Art. 80 Divisiones y segregaciones de terrenos. 48
Art. 81 Núcleo de población. 49
Art. 82 Vallados. 49
Art. 83 Criterios de protección ambiental. 49
Art. 84 Categorías. 51

Sección 2ª. Suelo no urbanizable especial (SNUE). 51

Art. 85 Definición y régimen general. 51
Art. 86 Áreas en Suelo no Urbanizable Especial. 52
Art. 87 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural. 52
87.1 Definición y áreas. 52
87.2 Desarrollo. 53

87.3 Condiciones de protección del ecosistema natural. 53
87.4 Condiciones específicas de protección de sotos y riberas, cubierta arbórea natural y montes. 54
87.5 Condiciones específicas de protección de vías pecuarias. 55
Art. 88 Protecciones sectoriales complementarias. 56
88.1 Protección del corredor ribereño y llanuras de inundación. 56
Cuadro resumen de usos autorizados en cada categoría de SNUE de protección del ecosistema natural. 58
Art. 89 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario 59
89.1 Definición y áreas. 59
89.2 Suelo de protección del regadío 59
Cuadro resumen de usos autorizados en cada categoría de SNUE de protección del ecosistema productivo agrario. 60
Art. 90 Protección del patrimonio cultural en el medio rural. 61
Art. 91 Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias. 61
91.1 Protección del sistema de comunicaciones viarias rurales e infraestructuras hidráulicas. 61
91.2 Suelos que presentan riesgos naturales singulares (zonas inundables por escorrentía superficial y desprendimientos). 64
91.3 Régimen en lugares próximos a carreteras. 64
91.4 Régimen en lugares próximos a vías férreas. 66
91.5 Régimen en lugares próximos a líneas eléctricas de A.T. 67
91.6 Protección de gasoducto/oleoducto. 67
91.7 Servidumbres aeronáuticas. 67
91.8 Resumen de los usos autorizados en cada categoría. 67
Cuadro resumen de usos autorizados en cada categoría de SNUE sujeto a protecciones sectoriales. 68

Sección 3ª: Suelo no urbanizable genérico (SNUG). 69

Art. 92 Definición. 69
Art. 93 Régimen. 69
Cuadro resumen de usos autorizados en SNUG 71

CAPÍTULO VI. SISTEMAS.

Sección 1ª: Disposiciones generales. 72

Art. 94 Definición. 72
Art. 95 Actuación. 72

Sección 2ª: Sistema viario. 73

Art. 96 Definición. 73
Art. 97 Tipos de vías. 73

Sección 3ª: Sistema ferroviario. 74

Art. 98 Determinaciones. 74

Sección 4ª: Sistema de espacios libres. 75

Art. 99 Definición y clasificación. 75
Art. 100 Determinaciones. 75

Sección 5ª: Sistema de equipamiento comunitario. 76

Art. 101 Definición y clasificación. 76
Art. 102 Determinaciones. 76

TÍTULO QUINTO: PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.

Art. 103 Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural. 77
Art. 104 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural. 77

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª: Catálogo y clasificación de yacimientos y restos arqueológicos, edificios, conjuntos y elementos. 79

Art. 105 Clasificación del Patrimonio Cultural. 79
Art. 106 Patrimonio Catalogado. 79
Art. 107 Patrimonio No Catalogado. 80

Sección 2ª: Clasificación de las intervenciones. 81

Art. 108 Tipos de obras e intervenciones. 81
Art. 109 Conservación. 82
Art. 110 Restauración. Reconstrucción integral. 82
Art. 111 Rehabilitación. 83
Art. 112 Reestructuración. 83
Art. 113 Reconstrucción Elemental. 84

Sección 3ª: Compatibilización de las intervenciones según grados de protección. 84

Art. 114 Determinación de las obras precisas de intervención. 84
Art. 115 Documentación para la información del edificio. 85
Art. 116 Intervenciones compatibles en edificios catalogados. 86
Art. 117 Intervenciones en edificios de protección integral (GRADO I). 87
Art. 118 Intervenciones en edificios de protección estructural (GRADO II). 87
Art. 119 Intervenciones en edificios de protección ambiental (GRADO III). 87
Art. 120 Intervenciones en edificios o elementos impropios. 87

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Art. 121 Tratamiento de elementos visibles. 88
Art. 122 Protección del patrimonio arbóreo. 88
Art. 123 Criterios y condiciones para las obras de urbanización. 89
Art. 124 Vertidos a la red de alcantarillado. 90
Art. 125 Conservación del medio ambiente urbano. 93

TÍTULO SEXTO: REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 126 Obligación genérica de conservación de las edificaciones. 94
Art. 127 Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado. 95

CAPÍTULO II. EDIFICIOS Y USOS «FUERA DE ORDENACIÓN».

Art. 128 Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación». 96

CAPÍTULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 129 Condiciones para la declaración de ruina. 97

TITULO SÉPTIMO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 130 Aplicación. Ambito. 98

Sección 1ª: Definiciones. 98

Art. 131 Solar. 98
Art. 132 Alineaciones y rasantes. 99
Art. 133 Superficies. Alturas. 99
Art. 134 Espacios libres de la edificación. 100
Art. 135 Plantas de la edificación. 100
Art. 136 Usos. 101

Sección 2ª: Disposiciones comunes. 102

Art. 137 Altura máxima y número de plantas. 102
Art. 138 Altura de las plantas. 103
Art. 139 Patios de parcela. 103
Art. 140 Entrantes, salientes y vuelos. 104
Art. 141 Fachadas. 105
Art. 142 Medianerías. 106
Art. 143 Cubiertas y tejados. 106
Art. 144 Aparcamientos. 107

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 145 Clasificación de usos. 108
Art. 146 Viviendas. 108
Art. 147 Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil. 109
Art. 148 Industria. Almacenes. 109
Art. 149 Comercial. Oficinas. Hostelería. 111
Art. 150 Uso público. 111

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.

Art. 151 Condiciones Generales. 114
Art. 152 Servicios en locales públicos. 114
Art. 153 Supresión de barreras arquitectónicas. 114
Art. 154 Normativa Específica de la Edificación. 114

CAPÍTULO IV. ZONAS.

Art. 155 Tipos de ordenación. 115
Art. 156 Zona de Casco Antiguo (CA). 116
Art. 157 Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR). 118
Art. 158 Manzanas sin alineación interior definida (MAIND). 119
Art. 159 Parcelas de ordenación libre (POL). 120
Art. 160 Zona de ordenación volumétrica (ZOV). 122
Art. 161 Zona industrial (ZI). 123
Art. 162 Zona de bodegas (BOD). 124
Art. 163 Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV). 125

ANEXO I:
ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y USO DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES. 127

TITULO I. DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE.

Sección 1ª: Definiciones de estacionamiento y garaje.
Sección 2ª: Procedimiento de concesión de licencia.

TÍTULO II. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

Sección 1ª: Número de plazas.
Sección 2ª: Accesos para vehículos.
Sección 3ª: Características de los accesos para vehículos.
Sección 4ª: Accesos para peatones.
Sección 5ª: Dimensiones de las plazas de estacionamiento.
Sección 6ª: Dimensiones de los pasillos de circulación.
Sección 7ª: Rampas y gálibos.
Sección 8ª: Señalización.

TITULO III. CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

Disposiciones transitorias.

ANEXO II
SERVICIOS HIGIENICOS EN LOS LUGARES PUBLICOS. 134

- Localización.
- Dimensiones.
- Aparatos sanitarios.
- Impermeabilización.
- Iluminación.
- Suministro de agua.
- Condiciones de uso.
- Número de servicios.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARIZA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Naturaleza

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Ariza, y de conformidad con la legislación urbanística vigente [TR-LUA-38.1 y RPUA-19], define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

2. El presente Plan se redacta, básicamente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 140 de 18/07/2014; en lo sucesivo TR-LUA-2014), Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Presidencia del Gobierno de Aragón, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA nº 54 de 19 de marzo de 2012), Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del R.D. 3288/1978,de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el R.D. 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA nº 156 de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA nº 40 de 7/abr/2008), Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA nº 214 de 31/10/2014), Ley 6/ 1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014), Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30/jul/1988) y disposiciones concordantes, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228 de 23/sep/1994), así como a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón (BOA nº 150 de 30/dic/1998) y sus Reglamentos, etc...

3. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior [LUA-38.2]. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Art. 2 Ámbito material y territorial

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

Art. 3 Vigencia

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva, el texto íntegro de sus Normas, así como la documentación señalada en el art. 19 de la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón [TR-LUA-80], y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión [TR-LUA-83].

2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [TR-LUA-50].

3. El PGOU revisa y sustituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ariza vigentes hasta la fecha [aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza del 10/04/1987 (BOP/Z 09/07/1987), prescripciones posteriormente subsanadas (BOP 16/10/1989)], y Modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones de las anteriores NSP, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que establece el TR-LUA/2014 , el PGOU y estas Normas.

Art. 4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

1. El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5 Documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con TR-LUA-47, en relación con RPUA-49 a 58.

2. La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la Información Urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo, así como un estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida que justifique las decisiones adoptadas.

3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

5. Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el PGOU o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7. El Estudio Económico, constituye la previsión económica del Plan, y analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda.

8. La documentación ambiental, con arreglo a la Ley 11/2014 de prevención y protección ambiental de Aragón, sea la 'Evaluación Ambiental Estratégica' (antes 'Informe de Sostenibilidad Ambiental'), o 'Declaración Ambiental Estratégica' (antes 'Memoria Ambiental'), según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

Art. 6 Obligatoriedad de la observancia del Plan

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Ariza, en los términos establecidos por TR-LUA-79. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de la Constitución Española. En todo caso, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Art. 8 Grafismos

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3. A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

   a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
   b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
   c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas Normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva Memoria.

5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

   a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).
   b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:
      - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
      - Características geográficas y topográficas del terreno.
      - Límites físicos y particiones de propiedad.
      - Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
   c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Art. 9 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

1 Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural [TR-LUA-84].
Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

2 Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:

- La aprobación definitiva de Planes de Ordenación de Recursos naturales (PORN), Directrices Generales de Ordenación del Territorio (DGOT), o de Directrices Parciales de Ordenación del Territorio (DPOT), de ámbitos que incluyan el municipio de Ariza, o de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. En particular el aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 4.000 habitantes (población de derecho).
- La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.

- El agotamiento del 70 por ciento (70%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.
- La alteración del sistema de núcleos de población
- Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
- Alteración global del sistema de espacios libres.
- Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.
- El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.
- Cuando pasados al menos 4 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.

3 La revisión del PGOU deberá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Art. 10 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.
   Las modificaciones del PGOU no variarán sustancialmente ninguno de los aspectos referentes a la ordenación estructural del PGOU, y se limitarán a introducir alteraciones aisladas de las determinaciones del PGOU. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

2. Supuestos de modificación:

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

3. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento incitativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento. Su contenido tendrá un grado de precisión similar al del PGOU que se modifica.

4. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 85 a 87 del TR-LUA.

TÍTULO SEGUNDO
EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.11 Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1. El Ayuntamiento de Ariza constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atendrá a las siguientes reglas:

   a) <u>De carácter general</u>

   - La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
   - La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.
   - La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

   b) <u>Referentes al desarrollo del planeamiento</u>

   - El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

   c) <u>Referentes a la gestión del planeamiento</u>

   - La exigencia del cumplimiento de los sistemas de gestión, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.
   - En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

   d) <u>En relación con la conservación y la edificación</u>

   - El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.
   - La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 12 Instrumentos de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de Planeamiento derivado.
2. Instrumentos de Gestión.
3. Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 13 Desarrollo del Plan General

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Art. 14 Planes Parciales

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación de sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 del TR-LUA y 96 a 101 del RPUA.

3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere TR-LUA-29 deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Art. 15 Planes Especiales

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 del TR-LUA y el Título III del RPUA.

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

    - Desarrollo de sistemas generales.
    - Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
    - Desarrollo de infraestructuras.
    - Implantación de usos o actividades de impacto.
    - Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
    - Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos
    - Protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
    - Vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
    - Protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
    - Otras finalidades análogas.

Art. 16 Estudios de Detalle

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 del TR-LUA y en el Título IV del RPUA

2. A los efectos de lo indicado en TR-LUA-67.3, se establece que los Estudios de Detalle no podrán crear viario público no previsto por el PGOU; la creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante Modificación del PGOU.

3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

    a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
    b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
    c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
    d) Plano de parcelas propuestas.
    e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
    f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección 1ª: Reglas comunes

Art. 17 Actuaciones integradas: sistemas de actuación

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, y corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario.

2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad. [TR-LUA-134.3]

3. Los sistemas de gestión son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la gestión sistemática o integrada del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.
   Constituyen modalidades de gestión administrativa directa los sistemas de expropiación [TR-LUA-149] y cooperación [TR-LUA-150].
   Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación [TR-LUA-151 a 158], o adjudicación a agente urbanizador [TR-LUA-159 a 182].
   Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador. [TR-LUA-134.3]

4. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea inecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas [TR-LUA-140 a 148].

5. El Plan establece por defecto como sistema preferente el de gestión directa por cooperación [TR-LUA-150], sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

6. La sustitución del sistema de gestión deberá ser justificada razonando debidamente que el nuevo sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, o en atención a criterios de la estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.

7. La sustitución del sistema de gestión se acordará por el Ayuntamiento Pleno previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por un plazo común de un mes [TR-LUA-122, TR-LUA-68 y TR-LUA-DA-4ª].

Sección 2ª: Reparcelación

Art. 18 Reparcelación

1. De conformidad con TR-LUA-140, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 142.g, y 144 del TR-LUA.

4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme a TR-LUA-147.

Sección 3ª Sistemas de gestión directa

Art. 19 Sistema de gestión directa por expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 149 del TR-LUA, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa 'Unidad de Ejecución' con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, TR-Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TR-LRHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Art. 20 Sistema de gestión directa por cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 150 del TR-LUA, en relación con los arts. 188 a 190 del RGU.

3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

Sección 4ª: Sistemas de gestión indirecta

Art. 21 Sistema de gestión indirecta por compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas.
   A tal fin los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. [TR-LUA-151]

2. La iniciativa y procedimiento de tramitación y aprobación se efectuará conforme a los artículos 153 y siguientes del TR-LUA.

3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

Art. 22 Sistema de gestión indirecta por urbanizador.

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, este gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme al Programa de Urbanización.

2. La tramitación y aprobación del Programa de Urbanización se efectuará conforme a los artículos 159 a 182 del TR-LUA.

3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 23 Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De edificación.
c) De actividades e instalaciones.

Art. 24 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Mediciones y Presupuestos, con los complementos (ESS, EGR, etc.) que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 25 Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 137 del TR-LUA y 159 a 163 del RPUA, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

    a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
    b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
    c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
    d) Red de distribución de energía eléctrica.
    e) Red de alumbrado público.
    f) Redes de telecomunicaciones.
    g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
    h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales del municipio y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

5. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias [TR-LUA-118 y 121] para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Art. 26 Proyectos de edificación

1. Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Art. 27 Proyectos de actividades e instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto.

TÍTULO TERCERO
TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 28 Títulos habilitantes: definición, efectos, control.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados. [TR-LUA-225].

2. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
   La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

3. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

Art. 29 Tipos de licencia.

- Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores)
- Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas
- Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas)
- Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental)
- Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental)
- Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)
- Licencias de parcelación o de segregación

Art. 30 Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

   - Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.

- Modificación de las características físicas del suelo.
- Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
- Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización.
- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.
   Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por el Título de las presentes Normas Urbanísticas referido a las Normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título Tercero.

4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el art. 240 del TR-LUA.

5. No están sujetos a licencia previa:

   a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normas Urbanísticas del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
   b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
   c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.
   d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a “comunicación responsable” o “declaración previa”.

e) Con arreglo al art. 34.6 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones:
   - La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.
   - Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

6. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librará el correspondiente 'enterado'.

7. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.

8. Las licencias de obras en suelos inmediatos al ferrocarril, además de la licencia municipal requieren de autorización expresa del ADIF.

Art. 31 Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

   - Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
   - Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
   - Renovación de instalaciones en las construcciones.
   - Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
   - Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

- La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
  Las declaraciones responsables serán conformes con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.
  La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.
  La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
   - La identificación y ubicación de su objeto.
   - La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
   - La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
   - El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Art. 32 Comunicación previa en materia de urbanismo.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
   - La identificación y ubicación de su objeto.
   - La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Art. 33 Alineaciones y rasantes.

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. Salvo expresa dispensa municipal, el señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.

3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañado de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias de la misma a las esquinas de las calles inmediatas. En casos excepcionales, si fuera necesario, el servicio técnico municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala 1:500.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

    1. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:
        - el pago de los derechos y tasas correspondientes
        - que el entorno de la finca objeto de replanteo permita las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas
    2. El Técnico Municipal fijará día y hora en que vayan a tener efecto el replanteo y citará, con una antelación mínima de veinticuatro horas (24) al solicitante y a la persona por este autorizada.
    3. Deberán asistir al replanteo, junto con el Técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, pudiendo comparecer el facultativo o técnico competente designado por aquel. Se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes, cuando no estuviera el solar en condiciones, o no hubiere comparecencia del solicitante o de su representante.
    4. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o con referencias precisas, la situación de las nuevas líneas y análogamente se procederá en lo relativo a las rasantes.
    5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar por duplicado en un plano o croquis de replanteo realizado por el Técnico municipal. Uno de los ejemplares se unirá al expediente con la conformidad u oposición del interesado, el cual conservará el otro ejemplar.

5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

Art. 34 Resolución, criterios y tasas.

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los arts. 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) y 225 a 240 del TR-LUA, así como del Planeamiento en vigor.

2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.

3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:

    a) Por la presentación de la solicitud de licencia.
    b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.
    c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

Art. 35 Implicaciones de la licencia para el titular

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
b) Constituir o reponer la acera frontera a la finca. A tal fin se podrá solicitar por el Ayuntamiento el aval correspondiente.
c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos de urbanización del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

Art. 36 Caducidad de la Licencia.

1. La licencia preverá un plazo para comenzar las obras proyectadas, otro máximo de interrupción y otro para acabarlas, indicándose expresamente que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de ambos plazos, declarándose la caducidad por la Administración actuante, previa audiencia del interesado.

2. La licencia de la obra se considera incursa en caducidad:

    a) Por desistimiento del solicitante.
    b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
    c) Cuando comenzadas estas fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en su instancia.
    d) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.

3. La declaración de caducidad producirá:

    a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
    b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.
    c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el art. 36.

Art. 37 Adecuación de las obras al Proyecto.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.

2. En caso de producirse modificaciones del Proyecto en base al cual se concedió licencia durante la ejecución de las obras, deberá tramitarse la oportuna modificación o ampliación de licencia previamente a la finalización de las mismas.

Art. 38 Requisitos de ejecución de las obras.

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.

   Toda construcción deberá ejecutarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y solidez, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin representar obligación ni responsabilidad para él de ningún género.
   Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.
   Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.

2. Vallas de precaución. Lonas o Redes.

   El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 m de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.
   En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.
   Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.
   La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.
   Se colocará lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

3. Precaución durante la ejecución de las obras.

   Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofreciere peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.
   Los materiales y escombros se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.
   El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.
   Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.

4. Andamios, cordeles y elementos auxiliares.

   Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montarán, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.
   Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 centímetros; deberán ir provistos de antepechos de 1 metro de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y de un rodapié de 25 centímetros, como mínimo.
   Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tablones juntos en cada tramo.

Los andamios deberán cubrirse hasta la altura de 1 metro para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.
Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

5. La inspección de las obras.

   La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal, corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.
   El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.
   Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de la normativa municipal de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 268 y siguientes del TR- LUA.

6. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

   Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.
   En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que éste pueda adoptar las resoluciones oportunas.
   Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.

7. Fiscalización de las obras terminadas.

   Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a un mes, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido.
   Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera ocupación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.
   Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento, a efectos de concesión de la licencia de primera ocupación.

8. Las obras a ejecutar en las inmediaciones del ferrocarril deberán tener en cuenta lo que establezca el ADIF en concordancia con la legislación sectorial ferroviaria además de los requisitos municipales.

Art. 39 Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el art. 268 del TR-LUA.

2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el art. 269 del TR-LUA.

3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 268.1.b) in fine del TR-LUA.

4. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en el TR-LUA (arts. 278 y 279).

Sección 1ª: Obras Menores

Art. 40 Definición.

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico:

   a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
   b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
   c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 41 Supuestos de obra menor.

1. **Obras de conservación y mantenimiento**: comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. **Obras de acondicionamiento menor**: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:

   a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
   b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edifico, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. **Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios**: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.

4. **Otras obras menores**:

   a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de domino privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
   b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
   c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
   d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
   e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edifico, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 42 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:

   a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
   b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
   c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
   d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
   e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
   f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el R.D. 1627/1997.
   g) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

2. Documentación específica:

   a) Obras de conservación y mantenimiento:
      - Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
      - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
      - Fotografías (en caso de exteriores).

   b) Obras de acondicionamiento menor:
      - En viviendas, igual que en el apartado a).
      - En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
      - En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

   c) Cerramiento de fincas:
      - Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos
      - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
      - Fotografías de la finca

   d) Otras obras menores:
      - Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
      - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
      - Fotografías.

Art. 43 Procedimiento.

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior a ésta o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.

    - El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 43.1, a la que acompañará la documentación que la presente regulación prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.
    - Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el art. 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
    - Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
        a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
        b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
    - La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
    - El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones de escasa entidad técnica, regirá el siguiente procedimiento:

    - Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo 43.1letras a)-d).
    - El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al 'enterado' de la Administración Municipal, salvo que la documentación resultase incompleta y se requiriese la subsanación correspondiente.
    - Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:
        - Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.
        - Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
        - En los demás casos se completará con una diligencia de 'conforme' firmada por el Secretario o el Técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.

6. Estos procedimientos sólo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

Sección 2ª: Obras Mayores

Art. 44 Definición.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

Art. 45 Supuestos de obra mayor.

A los efectos de esta regulación, se distinguen los siguientes tipos:

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edifico existente o, en su caso, original.
2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edifico, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.
4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edifico (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior,

manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.

5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edifico por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edifico existente.

Art. 46 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:

   a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.
   b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
   c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
   d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
   e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

   a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo.
   b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
   c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.
   d) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón, que incluya como contenido el siguiente:
      - *Memoria* en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
      - *Plano Topográfico* de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
      - En caso de presentar *Proyecto Básico*, éste incluirá:
        - Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
        - Presupuesto estimativo por capítulos.
        - Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
        - Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.
      - En caso de *Proyecto de Ejecución*, deberá aportarse:
        - Instalaciones.
        - Pliego de condiciones.
        - Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
        - Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos (s/.RD 1627/1997).
        - Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.

- Descripción fotográfica del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.
- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
- Estudio de Gestión de Residuos de la construcción (s/.RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón)
- Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.

e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del Técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edifico proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

Art. 47 Procedimiento.

1. Será el estipulado en el artículo 44 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

Art. 48 Comunicación responsable (o licencia) de primera ocupación.

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

   a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
   b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
   c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
   d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso

4. Está sujeta a la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

5. En todo caso, no se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.

6. En relación con la concesión de licencias (o declaraciones responsables) de primera ocupación para edificaciones de viviendas sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se requiere la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Sección 3ª: Movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas.

Art. 49 Licencia para movimiento de tierras.

1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 43.1letras a)-d)

2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

   a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
   b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
   c) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
   d) Documento acreditativo de asunción de la dirección técnica de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

Art. 50 Licencias de vallas y andamios.

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.

2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

   a) Plano o croquis que comprenda:
      - Emplazamiento
      - Situación de la obra
      - Indicación de metros lineales a ocupar de vía pública.
   b) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

Art. 51 Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación).

1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:

   - Plano de situación de la grúa y ámbito abarcado por su radio de giro
   - Certificado de autorización de uso y seguridad de la grúa emitido por organismo oficial
   - Certificado, emitido por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asunción de la responsabilidad de su montaje
   - Seguro de responsabilidad civil que comprenda específicamente el riesgo inherente a la grúa, sin franquicia
   - Estudio de Seguridad y Salud

2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

CAPÍTULO III. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA Y DE APERTURA.

Art. 52 Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

2. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (TR-LUA-231).

3. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el art.76.2 de la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón.

4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14 de noviembre de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades M.I.N.P., Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA nº 125 de 12/dic/1986), y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto; BOE 6/nov/1982), así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 53 Licencia de apertura. Definición y tramitación

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

   - Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.
   - Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.
   - Abono de la Tasa.

- Certificado de Sanidad, cuando proceda.
- Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
- Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.
- Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
- Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

Art. 54 Apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación.

1. Están sujetas al procedimiento de "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio.
   Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control "a posteriori" de la actividad.

2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

   a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.
   b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.
   c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.
   d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

   Asimismo quedan sujetas a comunicación previa la realización de las obras ligadas a las actividades que se definen y las referidas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.

3. Documentación.

   a. Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:
      a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.
      b) Memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.
      c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
      d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.
      e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.

f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).

b. Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:
   a) Memoria descriptiva del local donde se justifique la inecesariedad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.
   b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el PGOU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.
   c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

c. En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.

4. Cambio de titularidad de la actividad

   En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:
   a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.
   b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.

5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.
   En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.
   En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.

7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO IV. TRAMITACIONES ESPECIALES.

Art. 55 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón y TR-LUA, así como a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 56 Licencias de parcelación o segregación.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión 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 del subsuelo sometidos a licencia urbanística. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

   La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

   a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
   b) Memoria en la que:
      - Se describa la finca que se trate de dividir.
      - Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.
      - Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.
      - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
   c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.

   Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de de declaración previa de inecesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).

   La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

   a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
   b) Memoria en la que:
      - Se describa la finca que se trate de dividir.
      - Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación
      - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
   c) Plano a escala de las fincas resultantes de la parcelación, acotadas y superficiadas.

TÍTULO CUARTO
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 57 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1. El régimen urbanístico del suelo se establece, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo (rural o urbanizado), y la clasificación y la calificación urbanística de los predios [TR-LUA-10].

2. Todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado [TR-LS-12]:

   - Está en la situación de suelo rural el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización por el PGOU, y el suelo para el que se prevé o permite su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.
   - Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, esto es cuando las parcelas (edificadas o no) cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento, o esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina el TR-LUA-2014.

3. La clasificación del suelo establece el régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.

4. La calificación urbanística del suelo establece los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

5. La edificabilidad asignada por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.
   La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido por la Ley y el PGOU.

CAPÍTULO I. DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Art. 58 Delimitación del Derecho de Propiedad

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 8 del TR-LS.

2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de LUA-2, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

   a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;
   b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;
   c) garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio
   d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada
   e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación
   f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 59 Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización.

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la situación básica del suelo y la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 28 a 33 del TR-LUA.

3. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.

4. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de TR-LUA-29), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con arreglo a TR-LUA-234 a 236.

5. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

   - completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar
   - ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca
   - regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

6. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización de conformidad con el PGOU, y a través de las formas de gestión previstas en TR-LUA.

7. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización (sean o no propietarios del suelo afectado), tienen las siguientes obligaciones:

   a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el PGOU y TR-LUA.
   b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
   c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
   d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
   e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el 10% del aprovechamiento medio del sector.
   f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

8. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. 28.2 de TR-LUA, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por el PGOU y la legislación que le sean de aplicación.

Art. 60 Transmisión del suelo

La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Art. 61 Entidades urbanísticas colaboradoras

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el art. 22 del TR-LUA, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES

Art. 62 Clasificación del suelo. Criterio General

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 del TR-LUA, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano:
  a) Consolidado (SU-C)
  b) No consolidado (SU-NC)
- Suelo Urbanizable:
  a) Delimitado (SUZ-D)
  b) No delimitado (SUZ-ND)
- Suelo No Urbanizable:
  a) Especial (SNUE)
  b) Genérico (SNUG)

Art. 63 Estructura general de la ordenación urbanística del territorio

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

a) Sistemas Generales (de dominio y uso públicos):

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

b) Sistemas locales (de dominio y uso públicos):

- viario local
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras

c) Zonas (aprovechamientos privados):

- Casco Antiguo (CA)
- Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR)
- Manzanas con Alineación Interior No Definida (MAIND)
- Parcelas de Ordenación Libre (POL)
- Zona de Ordenación Volumétrica (ZOV)
- Zona de bodegas (BOD)
- Zona industrial (ZI)
- Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV)

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU)

Sección 1ª: Disposiciones comunes

Art. 64 Definición

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legitima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del TR-LUA.

2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización, sean o no de reforma interior. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 65 Solares.

1. Tendrán condición de solar [TR-LUA-14]aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:
   - que estén urbanizadas con arreglo al PGOU
   - que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el PGOU
   - que dispongan de los servicios urbanísticos básicos (red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados
   - que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos

2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (con los requisitos de TR-LUA-234 a 237).

3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (TR-LUA 29.1).

Art. 66 Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano no consolidado, deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá efectuar el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, y estará habilitado para expropiar la parcela o solar, o proceder a la ejecución mediante sustitución del propietario [TR-LUA-217 a 224].

4. A tal efecto el Ayuntamiento formará y mantendrá en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. [TR-LUA-221]

Sección 2ª: Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Art. 67 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC)

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3. En suelo urbano consolidado se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

    - Renovación parcial o total de la edificación.
    - Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
    - Cambio de uso.
    - Reurbanización y mejora.

4. Las actuaciones en suelo urbano consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones aisladas [TR-LUA-131 a 133], previa obtención de la licencia correspondiente, y en su caso aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias de urbanización.

5. Caso de que por su entidad las referidas actuaciones supusieran, a juicio del Ayuntamiento, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

Sección 3ª: Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

Art. 68 Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado y Áreas de Planeamiento Remitido (PR)

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.

2. El PGOU determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución, o bien remite a su planeamiento de origen en las áreas de planeamiento remitido (PR).

3. Las actuaciones en suelo urbano no consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones integradas [TR-LUA-134 a 182], previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, del instrumento de gestión (normalmente proyecto de reparcelación), y del instrumento de ejecución (normalmente proyecto de urbanización).

Art. 69 Unidades de Ejecución

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 8.5 de las presentes Normas.

2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública y audiencia de los interesados por un plazo común de 20 días como mínimo, conforme estipula el art. 138.2 de TR-LUA en relación con el art. 68 de TR-LUA..

3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

4. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (TR-LUA) a través del procedimiento regulado en el art. 17 de las presentes Normas.

5. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades de ejecución se establece en 20 años.

6. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el documento “Fichas UE’s” integrante del PGOU.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Disposiciones comunes

Art. 70 Definición y objetivos

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes [TR-LUA-16]:

   a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
   b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
   c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
   d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:

   - Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
   - Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos.
   - Prevenir procesos patológicos de urbanización.
   - Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento [TR-LUA-28.2].

Art. 71 Usos admisibles en SNU

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

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

   a) Usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente. Se definen los siguientes subgrupos:
      a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
      b) Usos de cultivo.
      c) Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)
      d) Usos extractivos.

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
   a) actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas.
   b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en LUA-32. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:
   a) Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.
   b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.
   c) Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.
   d) Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.
   e) Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
   f) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. 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. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.
   g) Uso de vivienda familiar aislada.

Art. 72 Usos Agrícolas. Modalidades.

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

   - si es persona física, mediante afiliación al régimen de autónomos de la Seguridad Social
   - si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos

Art. 73 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

2. Las condiciones de edificación se diferencian para las siguientes tipologías:

   Casetas.

   Parcela mínima: 2.500 m^2
   Condiciones de edificación:
   - Superficie máxima edificable: 15 m^2
   - Altura máxima: PB / 3 m
   - Retranqueo a linderos: 5 m

   Almacén agrícola

   Parcela mínima:
   - Regadío 2.500 m^2
   - Secano 1,50 ha.

   Condiciones de edificación:
   - Superficie mínima edificable: 320,00 m^2
   - Altura máxima: PB / 6 m
   - Retranqueo a linderos: 10,00 m

   Otras edificaciones agropecuarias.

   Parcela mínima:
   - Regadío 1,00 ha
   - Secano 1,50 ha

   Condiciones de edificación:
   - Superficie máxima edificable: 0,4 m^2/m^2
   - Altura máxima: PB / 6 m
   - Retranqueo a linderos: 10,00 m

   Control ambiental:
   - Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)

   Vivienda unifamiliar rural adscrita

   Parcela mínima:
   - Regadío 1,00 ha
   - Secano 1,50 ha

   Condiciones de edificación:
   - Superficie máxima edificable: 0,02 m^2/m^2 / máximo 250 m^2
   - Altura máxima: PB+1 / 6 m
   - Retranqueo a linderos: 10,00 m

   Control ambiental:
   - Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)

3. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
   En todo caso, la parcela de emplazamiento de la edificación (o edificaciones) deberá tener una superficie mínima de 2.500 m^2.

4. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

   - la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
   - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho o gero, revocos, etc.).
   - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que se respete dicho arbolado en el grado máximo posible.
   - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
   - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

5. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

Art. 74 Usos agrícolas. Condiciones particulares

1. Usos extractivos.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNUG, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, sal, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.
Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en TR-LUA-36, y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

2. Explotaciones agropecuarias o granjas

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA nº 106 de 5/jun/2009), y Orden de 28/feb/2011 sobre distancias mínimas a instalaciones ganaderas (BOA nº 50 de 10/03/2011), u otras que las sustituyan.

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

- Explotaciones de porcino (tanto pequeñas como industriales): 1.500 m
- Resto de explotaciones (tanto pequeñas como industriales): 1.000 m

3. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado, o en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.
En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 m^2 en regadío y 25.000 m^2 en secano, para poder edificar viviendas.
El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 250 m^2, los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

4. Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m^2, altura de 1 planta ó 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 metros.

5. Balsas y piscinas.

Las balsas deberán estar convenientemente valladas por motivos de seguridad. Dicho vallado se integrará en el entorno para no crear un impacto ambiental negativo, y no deberá tener características de piscina.
Las piscinas cumplirán las condiciones de diseño y técnicas establecidas en la normativa vigente específica de dichas instalaciones.

Art. 75 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.

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

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:
   1. Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 73.4.
   2. Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
   3. Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.
   4. Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
   5. Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
   6. Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
   7. Relación de propietarios colindantes.
   8. Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

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

Art. 76 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

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

Art. 77 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:
   - la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma
   - las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:
   - Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
   - Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
   - Áreas de descanso y aparcamiento.
   - Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

3. Condiciones de edificación.
   - Techo máximo permitido: 2.000 m2
   - Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
   - Separación mínima a ejes de caminos de uso público:
     a) caminos de primera categoría: 10 metros.
     b) caminos de segunda categoría: 7 metros.
     c) caminos de tercera categoría: 5 metros.

     O la altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
   - Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
   - Parcela mínima: no se exige.

Art. 78 Construcciones e instalaciones de interés público.

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. Quedan expresamente prohibidos en el territorio municipal de Ariza, todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

4. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.

5. Tramitación.
   a) Deberá seguirse el "procedimiento especial de autorización" regulado en TR-LUA-36.
   b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

6. Condiciones de edificación:
   - Parcela Mínima: no se exige.
   - Ocupación máxima del suelo: no se regula.
   - Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.

- Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, o la altura de la edificación si ésta es mayor. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos.
- Distancia mínima a ejes de caminos:
  a) Caminos de primera categoría: 10 metros.
  b) Caminos de segunda categoría: 7 metros.
  o la altura de la edificación si ésta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.
- Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

Art. 79 Caminos Rurales. Servidumbres.

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Ariza.

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

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

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

Art. 80 Divisiones y segregaciones de terrenos.

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de inecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

   a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes: 1,5 ha en secano ó 2.500 m^2 en regadío.
   b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales.
   c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a sólo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.

3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 243.1 de TR-LUA, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

   - Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c).

- Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes Normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.
- Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto.

Art. 81 Núcleo de población.

1. Los núcleos de población existentes en el Término Municipal de Ariza son:

    - Ariza (núcleo principal).

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

    a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera, o con suelo urbano o urbanizable, menor de 150 m.
    b) Densidad mayor de 1 viv/ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 82 Vallados.

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas, cuando sean exigibles, deberán ser semitransparentes o mixtos, dejando un porcentaje de huecos superior al 70%. La altura mínima admitida para los vallados será de 2 m. Los primeros 0,60 m podrán sustituirse por vallado opaco. Se recomienda la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

Art. 83 Criterios de protección ambiental.

1. En todo caso deberá observarse:

    - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013)
    - Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
    - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 6/ 1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014).
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón (BOA nº 149 de 30/12/2006).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995), y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
- Ley 10/2013, 19 diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (BOA nº 5 de 9 enero 2014).
- Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) (Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón; BOA nº 243 de 12/12/2014).

2. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/dic/2013); Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 299 de 14/dic/2007); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), y Orden de 4 de abril de 2006, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se establecen criterios generales, de carácter técnico, sobre el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental relativo a las instalaciones y proyectos eólicos.

3. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

    a) cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m^2.
    b) cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 ha.
    c) cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 m^3.
    d) cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 km.
    e) cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m^2, o altura superior a 9 m.
    f) cortes de arbolado en superficies mayores de 0,5 ha.

4. Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

    - La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
    - Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
    - En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad; si lo anterior no fuese posible, deberán replantarse en la misma parcela, al menos, dos árboles por cada uno que sea necesario eliminar.
    - La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
    - Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

Art. 84 Categorías.

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

a) suelo no urbanizable especial (SNUE)
b) suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Sección 2ª. Suelo no urbanizable especial (SNUE)

Art. 85 Definición y régimen general.

1. Comprende los terrenos preservados de su transformación urbanística, clasificados como suelo no urbanizable especial (SNUE) por el PGOU, que incluye:

   a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
   b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
   c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.
   Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental [s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014)].

Art. 86 Áreas en Suelo no Urbanizable Especial

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

A. Protección del ecosistema natural
- Protección de cauces (SNUE CC)
- Sotos y riberas fluviales (SNUE SR)
- Cubierta arbustiva natural (SNUE CA)
- Cubierta arbórea natural (SNUE CAR)
- Montes catalogados (SNUE MC)
- Vías pecuarias (SNUE VP)

B. Protección del ecosistema productivo agrario
- Protección del regadío tradicional (SNUE R)

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

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias
- Protección del sistema de comunicaciones viarias e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI)
- Servidumbres (SNUE SER)
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1)
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): desprendimientos (SNUE D)

Art. 87 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural

87.1 Definición y áreas

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

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

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

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

   a) Protección de cauces (SNUE CC)
   b) Sotos y riberas fluviales (SNUE SR)
   c) Cubierta arbustiva natural (SNUE CA)
   d) Cubierta arbórea natural (SNUE CAR)
   e) Montes de Utilidad Pública (SNUE MUP)
   f) Vías pecuarias (SNUE VP)

3. La categoría a) corresponde con espacios que geomorfológicamente y ecológicamente forman parte de un curso fluvial. Coinciden con la galería riparia entre el ecosistema acuático y el terrestre: en las avenidas importantes, el agua desbordada del cauce ordinario fluye por el lecho mayor y antiguos meandros o pequeños canales de crecida.

4. La categoría b) coincide con el corredor ripario entre el ecosistema acuático y el terrestre del río Jalón y barrancos/vales tributarios e integra las riberas fluviales y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público de los tres ríos, sotos lineales, islas y el espacio más inmediato, según la Ley de Aguas.

5. La categoría c) engloba aquellos espacios que están cubiertas por un matorral disperso de porte generalmente escaso, generalmente derivados de aprovechamientos abusivos de espacios boscosos, cuando no quemados, así como las superficies de los relieves de tipo tabular adyacentes.

6. La categoría d) recoge las áreas que están cubiertas por vegetación de porte arbóreo de crecimiento natural, merced al abandono de las prácticas agropecuarias tradicionales y que están ocupando antiguos espacios roturados, situados por lo general sobre los sectores más elevados y con peor accesibilidad del municipio, o bien aquellos que observaron prácticas de reforestación y en la actualidad son masas muy naturalizadas.

7. El grupo e) recoge el monte catalogados de Utilidad Pública del municipio de Ariza.

8. El grupo f) recoge el listado de vías pecuarias del municipio de Ariza.

87.2 Desarrollo.

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

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.
b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.
c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

87.3 Condiciones de protección del ecosistema natural

1. En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

   Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

   a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
   b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:
      - Las roturaciones.
      - La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
      - Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

   a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
   b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
   c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:
      - Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
      - La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
      - Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.
   d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

7. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

87.4 Condiciones específicas de protección de sotos y riberas, cubierta arbórea natural y montes

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
- Vertidos a cauce público.
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos y riberas fluviales queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

   En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roturen zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.

3. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como cubiertas arbóreas naturales y/o Montes de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

87.5 Condiciones específicas de protección de vías pecuarias

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

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

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

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

5. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

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

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

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

7. Las vías pecuarias que recorren el término de Ariza son las siguientes:

	anchura
Cañada de la Hoya de la Cerrada	75,22 m
Cañada de Valhondo	75,22 m
Cañada de San Pedro	75,22 m
Vereda del Cachorro	20,89 m
Vereda de la Carriza	20,89 m

Art. 88 Protecciones sectoriales complementarias

88.1 Protección del corredor ribereño y llanuras de inundación

1 Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2 A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

   a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.
c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

3 El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por le Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.

Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas. Igualmente se estará a lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.

4 La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

5 En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
b) Extracciones de áridos.
c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

6 La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Cauces	SÍ	(1)									
Sotos y riberas fluviales											
Cubierta arbustiva natural	SÍ	(1)	(1)							SÍ	
Cubierta arbórea natural	SÍ	(1)								SÍ	
Montes de Utilidad Pública	SÍ	SÍ	(1)			SÍ				SÍ	
Vías pecuarias	SÍ					SÍ	SI				

(1) Se permiten los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU como usos tolerados mientras subsistan

Art. 89 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario

89.1 Definición y áreas

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

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

a) Protección del regadío

89.2 Suelo de protección del regadío

1 Se califican como suelo de protección del regadío la zona que queda delimitada por los terrenos entre el Camino de Melgar, junto con la antigua carretara N-II y el camino paralelo a la actual A-II marcan el límite norte de esta categoría; por el sur, las acequias del Puente y del Pardillo delimitan el sector.

2 Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección del regadío se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

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

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

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC.. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y/o tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Protección del regadío	SÍ	SÍ	SÍ	(1)		SÍ	SÍ			SÍ	

(1). Podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a la protección del regadío en el momento de la aprobación del PGOU, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación

Art. 90 Protección del patrimonio cultural en el medio rural

1 En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Normalmente dichos elementos se incluyen en el catálogo del PGOU.

2 Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos.

3 Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

Art. 91 Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias

En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación. Comprende los siguientes suelos:

- Protección del sistema de comunicaciones viarias rurales e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI)
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1) y desprendimientos (SNUE D)
- Servidumbres (SNUE SER)

1. Protección del sistema de comunicaciones viarias rurales e infraestructuras hidráulicas

1.1 El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

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

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

1.3 Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

- Vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
- Edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado

1.4 Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales, además de las vías pecuarias, del término municipal son los siguientes:

- Camino de Alconchel de Ariza.
- Camino de la Cañada de la Zarza.
- Camino de Cetina.
- Camino a la Casa de la Vega.
- Camino de Monreal de Ariza.
- Camino de Melgar.
- Camino de los Moledores.
- Camino de los Ramonazos.
- Camino de Ariza a Cihuela.
- Camino del Cid.

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

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

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
b) En los terrenos delimitados por el plan en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario…) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.
d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.
e) Las acequias principales integrantes de la red básica, con función de corredores biológicos, se considera integrada por los siguientes elementos:

- Acequia del Molinar.
- Acequia del Puente.
- Acequia del Pardillo.
- Acequia del Pueblo.
- Embalse del Moro.
- Acequias y escorrederos menores.

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

1.7 Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:

1ª Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitarla preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno

3ª Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4ª Parte de los terrenos afectados por el PGOU se encuentran, previsiblemente, en zona inundable (avenida de 500 años), por lo que se recuerda la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

5ª Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

5.1.- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.

5.2.- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

5.3.- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
c) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

2. Suelos que presentan riesgos naturales singulares (zonas inundables por escorrentía superficial y desprendimientos)

2.1 En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación: las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.

2.2 Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

2.3 Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

2.4 En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

2.5 En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial y de desprendimientos se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.

3. Régimen en lugares próximos a carreteras.

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

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

3.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.
Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.
En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

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

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.
No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.
Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.
Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.
Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.
La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:
   - 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas
   - 25 m. en carreteras de la Red Nacional.
   - 100 m. en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante.
   - 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
   - 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.
Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.
Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

Para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

4. Régimen en lugares próximos a vías férreas.

4.1 Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.

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

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

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

4.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio Público: constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b) Zona de protección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea.
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

d) Límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista.
Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

5. Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

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

a) Sobre puntos accesibles a personas: 3,3 + V/100 m. (mínimo 5 m.)
b) Sobre puntos no accesibles a personas: 3,3 + V/150 m. (mínimo 4 m.)

[V = tensión en KV]

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

6. Protección de gasoducto/oleoducto.

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

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

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

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

7. Servidumbres aeronáuticas.

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

8. Resumen de los usos autorizados en cada categoría.

En los terrenos delimitados por el PGOU en estas categorías como zonas de protección, solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario, etc.) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo las específicamente autorizadas por el Organismo correspondiente.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS SUJETOS A PROTECCIONES SECTORIALES COMPLEMENTARIAS:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Viinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Infraestructuras hidráulicas	SÍ	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
Caminos rurales	SÍ										
Zonas inundables por escorrentía superficial	SÍ										
Desprendimientos	SÍ										
Carreteras						SÍ	SÍ				
Vías férreas	SÍ										
Líneas AT	SÍ										
Gaseoducto	SÍ										

(1) En los terrenos delimitados por el PGOU en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario…) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Sección 3ª: Suelo no urbanizable genérico (SNUG).

Art. 92 Definición.

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como "no urbanizables" (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas de valor relativo inferior (de modo que no procede su inclusión como SNUE, de protección del ecosistema agrario), o que estén vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.

2. Así mismo pertenecen a esta categoría aquellos suelos calificados como implantaciones singulares en SNU.

3. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta "clase" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

    - Genérico
    - Implantaciones singulares

    Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

Art. 93 Régimen.

1. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

    - las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente
    - uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo
    - las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (TR-LUA-36) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos (TR-LUA-35):

    - Las que puedan considerarse de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.
    - Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

El porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable no podrá ser superior al veinte por cien (20%), debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen
También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras. (TR-LUA-35).

3. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido.
   Las edificaciones legalmente autorizadas de este tipo existentes en SNUG (en parcela de 10.000 m2 o superior) se consideran toleradas, si bien fuera de ordenación.

4. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SNUG:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Viinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Secano	SÍ	SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI	
Implantación singular	SÍ			SI					SI	SI	

CAPÍTULO V. SISTEMAS.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

Art. 94 Definición.

1. Los sistemas generales son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 95 Actuación.

1. Los suelos destinados a sistemas generales por el PGOU, cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento, se obtendrán [TR-LUA-188] mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible, o mediante ocupación directa asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias [TR-LUA-191 a 193], o mediante expropiación forzosa [TR-LUA-194 a 200].
   En el caso de los Sistemas Generales adscritos, al prevalecer razones de interés público por el objeto de su calificación, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación forzosa, para la posible ejecución de los mismos con anterioridad al desarrollo de los suelos a los que están adscritos.

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, espacios libres, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El PGOU admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por TR-LUA-199.

6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección 2ª: Sistema viario.

Art. 96 Definición.

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Art. 97 Tipos de vías.

Se establecen los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras (red arterial).
Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).
Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).
En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:
   - 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas
   - 25 m. en carreteras de la Red Nacional.
   - 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
   - 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

b) Red básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Red de acceso a las edificaciones. Son viales de simple acceso y que no permiten el paso a través.

e) Red peatonal. Son viales destinados a tráfico peatonal permanentemente o, mediante restricciones al tráfico rodado (control de horas de carga y descarga, tarjetas de residentes).

f) Vías pecuarias (cabañeras).
Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995) y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).
Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

Sección 3ª: Sistema ferroviario.

Art. 98 Determinaciones.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.
2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.
3. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes en la línea Zaragoza-Madrid. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan.
4. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

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

Se definen las siguientes zonas de protección:

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

Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, las cuales requieren autorización del ADIF. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

Sección 4ª: Sistema de espacios libres.

Art. 99 Definición y clasificación.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

2. Se distingue entre sistemas generales o "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.

Art. 100 Determinaciones.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización de sistemas locales con carácter vinculante o indicativo (no vinculante).

2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

   Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
   - ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
   - altura máxima: 7 m

3. Los terrenos de particulares que el PGOU califica como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Especial.

4. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Sección 5ª: Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 101 Definición y clasificación.

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

   a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
   b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
   c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
   d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
   e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.
   f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 102 Determinaciones.

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento.
   En suelo urbanizable se determina en algunos casos la adscripción de equipamientos del sistema general; los estándares aplicables para sistemas locales son los fijados por LUA y RPUA, si bien el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local.
   En suelo no urbanizable genérico se localizan espacios destinados al sistema general de equipamiento.

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 9 m (PB+2+BC).
   En su caso, podrá exigirse la previa aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica de la edificación.

TITULO V.
NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.

Art. 103 Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Ariza, al conjunto de bienes sociales y económicos que constituye la identidad histórica de la población, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el patrimonio arquitectónico y ambiental, y el patrimonio social y económico (Art. 46 de la Constitución Española en relación con el art 2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en adelante LPCAr).

2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico, el acervo de yacimientos y restos arqueológicos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables.

3. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

   a) Edificios y conjuntos de interés local, provincial o nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo (grados I y II).
   b) Edificios, elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada e incorporados al Catálogo (grado III).
   c) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruinas innecesarias, mediante su protección genérica.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos clases, usos y actividades populares y económicas, que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, o marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Art. 104 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en si misma, deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos, serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición, o reedificación del mismo.

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales, actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, mercados ambulantes, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan.

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

4. Para la demolición de un edificio catalogado, o parte de él, será preciso declarar en ruina la totalidad o las partes del mismo que los justifiquen técnicamente, no siendo motivo suficiente de su demolición el menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.

5. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas Para la determinación las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos Municipales, asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.
   En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.
   Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª. Catálogo y clasificación de yacimientos y restos arqueológicos, edificios, conjuntos y elementos.

Art. 105 Clasificación del Patrimonio Cultural.

Se establecen dos niveles de clasificación del Patrimonio Cultural, en función de su interés de conservación individualizada o genérica.

- Patrimonio Catalogado.
- Patrimonio No Catalogado.

Art. 106 Patrimonio Catalogado.

1. De acuerdo con RPUA-56 se crea el **Catálogo** del Patrimonio Arqueológico y del Patrimonio Arquitectónico de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del Municipio de Ariza a todos sus efectos administrativos y fiscales.

2. Se entiende por Patrimonio Catalogado, al conjunto de yacimientos y restos arqueológicos, e inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación por grados:

   □ **Grado I. Protección integral**: Incluye los yacimientos y restos arqueológicos, y aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

   □ **Grado II. Protección estructural**: Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ó ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hayan, deben ser conservados con tratamientos específicos, para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

   □ **Grado III. Protección ambiental**. Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

3. En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados o a su entorno de protección, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

4. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

5. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.

6. Se prohiben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 107 Patrimonio No Catalogado.

1. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental No Catalogado, al conjunto de inmuebles, espacios no construidos, o elementos, sometido a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación o intervención.

2. Este Patrimonio No Catalogado, según el nivel restrictivo de las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:

   a) Edificios o elementos normales. Afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las Normas Generales de Edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales precedentes.
   b) Edificios o elementos impropios. Considerados "fuera de ordenación", bien con carácter sustantivo por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos), o bien con carácter adjetivo por poseer elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, etc.), que sin dejar fuera de ordenación todo el edificio requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.

3. El Patrimonio No Catalogado estará igualmente sometido por principio, a las Normas Generales de Conservación de los edificios y usos, y por ello no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición o derribo de sus bienes.

Sección 2ª: Clasificación de las intervenciones.

Art. 108 Tipos de obras e intervenciones.

1. Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

    1º Conservación.
    2° Restauración. Reconstrucción integral.
    3° Rehabilitación.
    4° Reestructuración.
    5° Reconstrucción elemental.
    6° Obra de nueva planta.

2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables son:

    a) Estructuras resistentes.
        a.1) Portantes. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).
        a.2) Sustentantes. La estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).
    b) Cerramientos.
        b.1) Exteriores. Fachadas y medianerías no resistentes.
        b.2) Interiores. Tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.
    c) Instalaciones.
        c.1) Menores. Agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.
        c.2) Mayores. Elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.
    d) Acabados o remates. interiores y exteriores.
        Tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.

3. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados. según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo. tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble, dependiendo del estado variable de cada edificación en concreto, de la categoría o grado de catalogación que se le adscriba en el presente Plan, y de la inspección que haya de llevarse a cabo en dicha edificación, para que se determine un tipo u otro de obras de intervención dominante o particularizada.

Art. 109 Conservación.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-254 y sigs.).

2. Dentro del deber de conservar se engloban dos tipos de obras o intervenciones:

   a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humildades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

   b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones, que en conjunto motivan su catalogación.

Art. 110 Restauración. Reconstrucción integral

1. Se trata de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.

2. Se distinguen dos niveles de intervención:

   a) Restauración.
   Labores de intervención, con estrictos criterios científico, tendentes a la investigación del edificio para devolverle a su más íntegra estructura y aspecto originales, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras. artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales claramente diferenciados para su reconocimiento, llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

   b) Reconstrucción integral. Caso extremo de edificio catalogado en categorías de primer o segundo grado, pero en ruina inminente, o que debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores.

Para la reconstrucción se aplicarán o bien las técnicas científicas de la restauración, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obra para su despiece o demolición cautelar, o bien las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos, exteriores e interiores, o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

En ambos casos, las únicas aportaciones admisibles serán las de los auxiliares de acabado propios de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Art. 111 Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se admiten distintos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

   a) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas.
   b) Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas, que no alteren la tipología espacial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por si solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.
   c) Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
   d) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
   e) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o llueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
   f) En cualquier caso, deberán guardarse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico. En especial, serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.
   g) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

Art. 112 Reestructuración.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores ya sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2. Dentro de este tipo de intervenciones, se engloba la sustitución con mantenimiento de fachada, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas Municipales, y su estado sea ruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando esta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento, pisos nuevos y ampliaciones, según las Ordenanzas lo autoricen, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

Art. 113 Reconstrucción Elemental.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del volumen existente, incluso la posibilidad de demolición o sustitución total o parcial, del edificio, incluidas fachadas.

2. La Reconstrucción Elemental afecta a edificios catalogados de tercer grado (ambiental), y no catalogados, cuando su interior no reviste especial interés. En este caso debe realizarse una reedificación aproximada o substancialmente igual a la preexistente demolida total o parcialmente, pero reproduciendo los elementos sustantivos de la fachada y el volumen exterior envolvente, sin aumento de aprovechamiento ni altura, ni alteración de perfiles cuando el Plan no lo permita, aceptándose mayor libertad de distribución interior, y en caso de que el Plan lo autorizase aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones, según el grado y determinaciones señaladas para cada edificio en concreto.

Sección 3ª. Compatibilización de las intervenciones según grados de protección.

Art. 114 Determinación de las obras precisas de intervención.

1. Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:
    a) El grado de protección asignado al edificio en Catálogo, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras pro puestas y sus alternativas.
    b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa por los Servicios Técnicos Municipales.
    c) Las Ordenanzas de aprovechamiento aplicables.

2. Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:
    a) Presentación de los documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas.
    b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c siguiente, o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección excavación o examen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico, y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren.
    c) Los Servicios Técnicos emitirán la Cédula de Calificación Urbanística e informe proponiendo las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados.
    d) Con estos informes y determinaciones, se podrá proceder a la formulación del Anteproyecto o Proyecto de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen, o crean de nueva planta.

Art. 115 Documentación para la información del edificio.

1. Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada grupo de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del Patrimonio Arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán, según el grado de protección, con arreglo al siguiente listado:

   □ Planos de información del estado actual.
   a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.
   b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:50.
   c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.
   d) Planos de las zonas libres, jardines, patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, fuentes, tipo de aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala 1: 100.
   e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimiento, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.
   f) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

   □ Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible con referencia a:
   a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
   b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
   c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos.

   □ Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachada, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.

2. A los Planos y Documentos Técnicos preceptivos del Anteproyecto, Proyecto Básico o del Proyecto de Ejecución propuesto, se acompañarán las fotografías, foto-montajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala, e integración con el ambiente urbano.

3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar cualquier tipo de los documentos señalados en el nivel de Anteproyecto.

Art. 116 Intervenciones compatibles en edificios catalogados.

1. Patrimonio Catalogado:

   Protección Integral:
   - Conservación.
   - Restauración o reconstrucción integral.
   - Rehabilitación condicionada.

   Protección estructural:
   - Conservación.
   - Restauración o reconstrucción integral.
   - Rehabilitación.

   Protección Ambiental:
   - Conservación.
   - Restauración o reconstrucción integral.
   - Rehabilitación
   - Reestructuración
   - Reconstrucción de elementos
   - Reconstrucción elemental

2. Será condición necesaria la presentación de un Anteproyecto o Proyecto, que será supervisado por los Servicios Técnicos Municipales, quienes, en todo caso tras efectuar inspección "in situ", emitirán informe en el que se determinarán, razonada y fundamentadamente, el tipo de actuaciones admisibles. Se dará audiencia al promotor o propietario, quien podrá exponer sus argumentos también razonada y fundamentadamente. Visto el expediente completo se resolverá y comunicarán definitivamente las actuaciones admisibles.
   La determinación definitiva de las intervenciones admisibles, se hará conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención necesarias en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse, dependiendo de las obras que los Servicios Técnicos Municipales informen que sean necesarias y de las limitaciones que se impusieran a las obras admisibles.

3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio. como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.

4. En todo edificio catalogado en cualquier grado o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al grado precedente en el orden de mayor a menor conservación.

5. La catalogación de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico recogida en este Plan con arreglo al grado que se asigna a cada edificio, no confiere por principio el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen indicativamente para cada nivel, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes, la determinación de las obras admisibles.
   Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural, podrá incoarse el oportuno expediente de protección en los términos fijados por la LPCA según el grado de interés del hallazgo, siéndole de aplicación, provisionalmente, el régimen previsto en la misma.

Art. 117 Intervenciones en edificios de protección integral (GRADO I).

1. Las obras necesarias, serán las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización. o incluso reconstrucción integral. según cada edificio y estado de sus elementos o partes, siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus con secuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y solo con los métodos y cautela de la restauración.

4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el art. 116, extremando su elaboración y su obtención historiográfica, en archivos, bibliotecas y museos.

Art. 118 Intervenciones en edificios de protección estructural (GRADO II).

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración o reconstrucción integral.

2. Solo se permitirán como admisibles obras parciales tendentes a la rehabilitación, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes.

3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el grado I precedente.

Art. 119 Intervenciones en edificios de protección ambiental (GRADO III).

1. Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles (fachadas, cubiertas. patios. etc.), que han motivado su catalogación. sin perjuicio de que la inspección del inmueble aconsejara la restauración o rehabilitación de otros elementos significativos interiores o no visibles.

2. Serán obras admisibles todas las demás referidas, incluso la demolición y reconstrucción fidedigna o elemental de la fachada del edificio, sometidas a su previa autorización en cada caso.

3. La documentación exigible será la del art. 116. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 120 Intervenciones en edificios o elementos impropios.

1. Cuando el edificio estuviese en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en TR-LUA-82 y en el Capítulo II del título VI de estas Normas Urbanísticas.

2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo de las presentes, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él (TR-LUA-82, TR-LUA 214 y TR-LUA 255).

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Art. 121 Tratamiento de elementos visibles.

1. En aplicación de TR-LUA-255, el Alcalde podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
    a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
    b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.
   Se prohiben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

Art. 122 Protección del patrimonio arbóreo.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.
   Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de título habilitante urbanístico al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a TR-LUA-214 y 225 a 230.

2. Toda solicitud de título habilitante urbanístico para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.
   El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en el propio título habilitante urbanístico.

3. Queda prohibido el arranque, la tala, el corte y cualquier clase de daños a los árboles ‘singulares’.

4. Cuando, previa petición razonada y documentada del solicitante, se acuerde lo inevitable del arranque o tala de algún árbol no singular, se estará a lo siguiente:
    a) Por cada árbol que deba arrancarse, deberán reponerse el número de ejemplares de la misma especie que a continuación se detalla, en el lugar y condiciones indicadas por los Servicios Municipales. Tal condición podrá ser sustituida por el ingreso, en la Depositaría del Ayuntamiento, de la cantidad económica a que ascienda tal actuación, destinada a la partida presupuestaria destinada a la adquisición de árboles y plantas.

b) Valoración. Independientemente de la singularidad y circunstancias que puedan concurrir en cada árbol concreto, la valoración se realizará sobre la circunferencia del árbol, medida a 1,30 m del suelo, y de forma genérica se estará a la siguiente valoración mínima:
   - árboles de hasta 20 cm: 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
   - árboles de hasta 40 cm: 5x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
   - árboles de hasta 60 cm: 10x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm
   - árboles de más de 60 cm: se estará en cada caso a la valoración concreta de la actuación, no siendo ésta nunca inferior al valor de 50 árboles de circunferencia de 20 cm

5. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 123 Criterios y condiciones para las obras de urbanización.

1. En los Proyectos de Obras Ordinarias y de Urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

   a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.
   b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.
   c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.
   d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).

4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.

6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo “soterrado”.

7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

8. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.

9. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.

10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.
    Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.
    La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 l/min. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.

11. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).

12. La normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente (s/. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones).

Art. 124 Vertidos a la red de alcantarillado.

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

   De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

   Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

   a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
   b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
   c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
   d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
   e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
   1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
   2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
   3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohibe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohibe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

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

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

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

3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

   Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico deberán contar con permiso y cumplir las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.
   Se prohiben los vertidos directos a cauces de agua.
   Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.
   En cualquier caso, se prohibe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohibe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.
   Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

5. Se atenderán las Ordenanzas del art. 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración 2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 125 de 1/jul/2009), y lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, BOA nº 30 de 10/mar/2004).

6. Vertidos de suelos urbanizables a la red de alcantarillado.

   A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 14 de Ordenanzas de la Revisión del PASD-2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón / BOA nº 125 de 1/jul/2009).

Art. 125 Conservación del medio ambiente urbano.

1. En suelo residencial, siempre que sea viable, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las de telecomunicaciones, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Siempre que sea viable, toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.

3. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

4. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

5. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como aparatos de climatización y antenas parabólicas en fachadas visibles desde la vía pública.

TITULO VI. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 126 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (TR-LUA-254).

2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.
   Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en TR-LUA-217 a 224, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo con TR-LUA-258 y RDU-10.3.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde s/. TR-LUA-254.3, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con TR-LUA-256 y RDU-11.2.

4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

   a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de las presentes Normas.
   b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, excluido el valor del suelo (TR-LUA-254.3).

5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (TR-LUA-261 a 263), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-256).

Art. 127 Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.

1. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan, para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público (TR-LUA-254).

2. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ayuntamiento.

3. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, será de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia.

4. Se prohiben y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado.

5. Los edificios, elementos, instalación o conjuntos catalogados, cuya declaración de estado ruinoso pueda establecerse, se procederá a su demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, siendo obligatoria la presentación de anteproyecto previamente a cualquier demolición, ajustándose éste a la reproducción, siempre que el criterio de vivienda actual lo permita, del edificio, partes o elementos a demoler. La reconstrucción del edificio o partes, según Proyecto que desarrolle el Anteproyecto aprobado, deberá realizarse en un plazo no superior a 5 años.

6. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos competentes.

CAPITULO II. EDIFICIOS Y USOS «FUERA DE ORDENACIÓN».

Art. 128 Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, equipamientos, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (TR-LUA-82.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (TR-LUA-82.2).
   En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (TR-LUA-82.3).

3. Los edificios erigidos legalmente con arreglo al planeamiento anteriormente vigente (antes de la aprobación del presente PGOU), siempre que no estén afectados por sistemas de viario, espacios libres o equipamiento, no se consideran “fuera de ordenación” aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el nuevo planeamiento.
   Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:
   - de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan
   - de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene
   - de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento

   No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el nuevo planeamiento.

4. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.

5. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter sustantivo”, aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados, que constituyan “edificación o elemento impropio” por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan o por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos) previstos por el PGOU.

6. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos de LUA-75.3.
   Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no serán consideradas en tal caso como excepción.

7. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter adjetivo” las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de Protección exigibles por las presentes Normas, y como condición para la obtención de título habilitante de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme a TR-LUA-225 y 254.

CAPITULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 129 Condiciones para la declaración de ruina.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [TR-LUA-261 y 254] cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:
   a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
   b) Cuando el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
   c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en TR-LUA-269.4.

2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en TR-LUA-217 a 224.

5. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:
   a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, en cuyo caso no procede la demolición.
   b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

6. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde podrá disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario, ni implique la declaración de la situación legal de ruina.

TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION y SUS USOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 130 Aplicación. Ambito.

1. El presente Título, al igual que las restantes prescripciones del Plan, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en el TR-LUA.

2. Las presente Normas Urbanísticas, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de Planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan, se atendrán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

4. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

5. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Ariza.

Sección 1ª: Definiciones.

Art. 131 Solar.

1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

2. Tendrán la condición de solar [TR-LUA-14 y TR-LUA-12] aquellas parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
   - que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes
   - que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos
   - que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes, a saber: red viaria pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados, con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir

3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art. 132 Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciaran los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, será la definida por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no, coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

5. Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

8. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.

9. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

10. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 133 Superficies. Alturas.

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos cerrados y abiertos (excepto aleros y vuelos sobre espacio público), y construcciones bajo rasante. Se exceptúan del cómputo las piscinas y balsas descubiertas.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.
   A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta, cuando estén limitadas por, al menos, 3 caras cerradas, y el 50% en los demás casos.
   Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificada, los porches públicos y pasajes de acceso a espacios públicos interiores de manzana o parcela.

3. Superficie máxima ocupada en planta. y la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Fondo edificable. Se define como la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

7. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de m2 edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, m^2 edificados (suma de todas las plantas), por cada m^2 de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

8. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

9. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

10. Espesor de forjado. Es la suma de los correspondientes a solado, forjado, incluido cielo raso y aislantes.

11. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 134 Espacios libres de la edificación.

1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados.

2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela; deberá cumplir que en él pueda inscribirse un circulo de diámetro mínimo igual a dos tercios de la altura del edificio mayor, medida desde la rasante del terreno.

Art. 135 Plantas de la edificación.

1. Planta baja (PB).
   Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1 m sobre la rasante de la acera, y/o cuyo piso está hasta un máximo de 0,50 m bajo rasante ó 1 m por encima de dicha rasante.

2. Semisótano (PSS).
   Se entiende por semisótano, la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1 m sobre dicha rasante (en la definición de alturas se les denomina media planta). No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

3. Sótano (PS).
   Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la, rasante. No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

4. Ático (PAT).
   Se entiende por planta ático la última planta habitable del edificio, con una superficie construida máxima del 50% de la superficie de la planta inmediata inferior.
   En edificios alineados a vial deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle).
   Computan tanto a efectos de edificabilidad como de número de plantas.

5. Planta bajo cubierta o falsa (PBC).
   Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta).
   A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.
   En la definición de alturas se les denomina PBC o media planta (1/2 planta).

6. Entreplanta o altillo.
   Se entiende por entreplanta o altillo la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual está abierta, y separada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada.
   No computan a efectos del número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.

7. Espacios bajo cubierta.
   Se entiende espacio bajo cubierta, el situado directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta y no un forjado horizontal.
   No son habitables, si bien pueden destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.
   No computan a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.

Art. 136 Usos.

1. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.

2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.

3. Usos tolerados. Son los usos actualmente existentes y legalmente autorizados que resultan disconformes con el Plan (en situación de “fuera de ordenación”), y que se permiten hasta la desaparición de los mismos; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.

4. Edificio exclusivo. Es aquel en el cual en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Sección 2ª. Disposiciones comunes.

Art. 137 Altura máxima y número de plantas.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles.
   No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle (ED) para la reordenación de volúmenes con objeto de adaptarse a condiciones particulares o singulares, con la condición de que no resulten lesivos al interés general, ni supongan un mayor aprovechamiento o edificabilidad, y cuenten con una justificación urbanística razonable.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

3. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta o cara inferior del alero, del siguiente cuadro:

PB	4 m
PB+1	7 m
PB+1+1/2	8 m
PB+2	10 m
PB+2+1/2	11 m
PB+3	13 m
PB+3+1/2	14 m
PB+4	16 m
PB+5	19 m
PB+6	22 m

   La planta bajo cubierta o “falsa” (PBC) y la planta semisótano (PSS), computan como ½ planta.
   La planta ático computa como 1 planta.

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, cuartos de instalaciones, cajas de escalera, elementos complementarios, trasteros, y en ningún caso espacios habitables, con una altura máxima de 3.5 m.

5. El número máximo de plantas está señalado en los planos correspondientes en cada una de las actuales parcelas o zonas. En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.

6. Las alturas de las edificaciones se medirán:

   a) En ordenación según alineación de vial:
      - En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m, y se tomará en el punto medio de cada tramo
      - En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 12 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela

- En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.
- Si la rasante de calle tiene una pendiente superior al 10% será obligatorio el escalonamiento de la construcción por tramos de una longitud máxima de 10 m., midiéndose las alturas en el punto medio de cada tramo.

b) En ordenación de parcelas de ordenación libre:
- la altura y número de plantas se consideran referidas al plano de rasante inferior del edificio, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m

7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren, y no podrá superar la altura de fachada a calle en más de 1,50 m.

Art. 138 Altura de las plantas.

1. Planta baja.
   La altura libre mínima de la planta baja cuando no se destine a vivienda será de 3 m, y la altura libre máxima será de 4,5 m.
   Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas en todos sus puntos como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
   En las áreas con riesgo de inundabilidad con periodos de retorno de 100 y 500 años (grafiadas en los planos de calificación urbanística), la planta baja de las edificaciones destinadas a usos residenciales se situará a una cota superior a la de las avenidas de 100 y 500 años'

2. Plantas habitables.
   La altura libre mínima de plantas dedicadas a una permanencia continuada de las personas, será de 2,5 m, admitiéndose 2,20 m en espacios de utilización esporádica (aseos, pasillos, etc.).

3. Plantas sótano y semisótano.
   No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótano.
   Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.
   Su altura libre mínima será de 2,5 m.
   Si el sótano o semisótano se dedica a aparcamientos su altura libre mínima será 2,20 m.

4. Entreplantas.
   En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permitirán entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior.
   Tendrán una superficie menor del 70% de la de planta baja.
   La altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m, salvo que la parte superior se destine a espacios de utilización esporádica (aseos, depósito de materiales, etc.) en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,20 m.

5. Plantas bajo cubierta o 'falsas'.
   La altura libre mínima habitable de bajo cubierta o falsas, será de 1,80 m.

Art. 139 Patios de parcela.

1. A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura H se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor.

2. Patios cerrados. Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (CTE), cumpliendo en todo caso los mínimos siguientes, que se establecen en función del uso de las habitaciones que abran a ellos:

	Dormitorios	Cocinas	Aseos y escaleras	PB unifamiliar
Ø Círculo inscrito	0,30 H / 3 m	0,20 H / 3 m	0,15 H / 3 m	3 m
Luces rectas	3 m	3 m	3 m	3 m
Superficie	$H^2/8$ / 12 m^2	$H^2/10$ / 12 m^2	$H^2/20$ / 9 m^2	9 m^2

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

3. Patios abiertos.
El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H con un mínimo de 3 m.
La profundidad P no será superior a 1,5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.
Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den estancias.
No tendrán la consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Las paredes de los patios abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 140 Entrantes, salientes y vuelos.

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

2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.

3. Los vuelos a patio de manzana serán, como máximo, iguales a los permitidos en fachada principal.

4. Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.

5. Los cuerpos salientes, deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

6. El volumen máximo de cuerpos volados cerrados será:

V máx. = Sf1 x v / 2
Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado
v = vuelo máximo en la zona

7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m respecto de la alineación oficial.

8. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,50 m. sobre ésta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

9. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.

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

Art. 141 Fachadas.

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

2. No se permiten los porches más que en los lugares señalados explícitamente o los que se reflejen en los Estudios de Detalle de la zona afectada debidamente aprobados.

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

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

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

6. Modificación de fachadas.
   Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
   Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión.
   La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.

7. Instalaciones.
   Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrán sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestia a los viandantes.
   Los equipos de acondicionamiento o extracción en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.
   Las placas solares, antenas (colectivas o individuales) o elementos similares, en función del tipo de elementos de que se trate, se ubicarán en la cubierta general del edificio o integradas en la fachada de modo que no incidan significativamente en la composición o imagen arquitectónica de la misma.

8. Marquesinas.
   Se prohibe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

9. Puertas.
   Las puertas de la fachada (accesos, garajes, etc.) no invadirán el espacio público en su apertura.

Art. 142 Medianerías.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

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

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

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

Art. 143 Cubiertas y tejados.

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

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
   Las cubiertas inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente mínima del 30% y máxima del 50% con respecto al plano horizontal, la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

3. El espacio resultante bajo cubiertas inclinadas no será habitable, si bien puede destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.

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

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

Art. 144 Aparcamientos.

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

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

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán:

   - 1 plaza por cada 100 m^2 (o fracción superior) construidos de vivienda o apartamento como mínimo.
   - 1 plaza por cada 10 plazas o 100 m^2 (o fracción superior) construidos de uso hotelero, o sanitario como mínimo.
   - 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m^2 (o fracción superior) construidos de uso comercial o industrial como mínimo.

   En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

6. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán las establecidas en las “Ordenanzas para la construcción, instalación y uso de establecimientos y garajes” que se adjuntan como Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, y como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

7. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes (en cualquiera de los casos señalados).

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 145 Clasificación de usos.

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

a) Uso de vivienda.
b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
c) Uso de industria y almacenes.
d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.
e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario- asistencial, religioso y espectáculos.

Art. 146 Viviendas.

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común desde la vía pública para varias residencias.

3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 40 m^2 útiles.

4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
   a) Que tenga huecos directos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público, accesible a vehículos de emergencia.
   b) Que tenga huecos directos a un espacio libre, de uso público, permanentemente accesible (sin puertas de cierre) a vehículos de emergencia, en el que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro mínimo.
   c) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m a la que recaigan habitaciones vivideras.

5. Se prohibe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

6. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano, entreplantas, o espacios bajo cubiertas inclinadas.

7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas.
   La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de uno ó dos dormitorios y superficie útil menor de 60 m^2.
   Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los discapacitados físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del

Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA)..

9. Las nuevas edificaciones próximas a fuentes de ruido (carreteras, ferrocarril, industrias, etc.), deberán incluir en su Proyecto estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003; RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y en su caso en la normativa autonómica.

Art. 147 Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.

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

2. Se denominan estaciones de servicio, a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos.

3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

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

5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer al tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública a este objeto.

Art. 148 Industria. Almacenes.

1. El uso industrial se clasifica en:

    a) Taller familiar-artesano.
    b) Pequeña industria.
    c) Industria ligera.
    d) Industria pesada.

2. Taller familiar-artesano.

    Se caracteriza ésta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.
    Condiciones:
    - Superficie máxima: 200 m^2
    - Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
    - N° máximo de operarios: 20.
    - Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

3. Pequeña industria.

   Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible, y que pese a que puedan tener la clasificación expresa de actividad molesta y peligrosa, los efectos producidos sean pequeños y las medidas correctoras que se adopten permitan erradicar o reducir, según los niveles máximos permitidos en la normativa, las molestias o el peligro.
   Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.
   Condiciones:
   - Superficie máxima: 500 m^2
   - Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
   - Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, plantas bajas, patios de manzana, o parcelas interiores.

4. Industria ligera.

   Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/61).
   Condiciones:
   - Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
   - Industria incómoda, admitida totalmente aislada en edificios independientes.

5. Industria pesada.

   Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.
   Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

6. La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

7. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

   - Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón
   - Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.
   - Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas
   - Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

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

Art. 149 Comercial. Oficinas. Hostelería.

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de la rúbrica 52, de Ia Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.

3. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m^2 solo podrán emplazarse en calles pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

4. Cualquier proyecto comercial en gran superficie que quisiera instalarse deberá realizar la tramitación previa del informe o licencia comercial siguiendo el procedimiento previsto en la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón (BOA nº 68 de 10/04/2015).

5. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, y 91 de la C.N.A.E.).

6. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:
   a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbricas 553, 554 y 555 de la C.N.A.E.).
   b) Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rubricas 551 y 552 de la C.N.A.E.). Por constituir un uso público, es protegido en general, allí donde existe actualmente.

7. Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería. dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 150 Uso público.

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:
   - Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
   - Zonas deportivas de recreo y expansión.
   - Centros culturales y docentes.
   - Centros sanitario-asistenciales.
   - Centros religiosos.
   - Espectáculos en general.
   - Servicios administrativos.

2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, incluidos como sistema general o local, serán de dominio y uso público.

3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.

5. Espacios libres.
   Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc.
   Condiciones. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

6. Zonas deportivas.
   Se consideran así los campos de deportes en todas sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público.
   Condiciones. Sus instalaciones, se atendrán a las disposiciones específicas vigentes.

7. Centros culturales.
   Se consideran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacoteca, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc.
   Condiciones. Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda, y espectáculos que le fueran de aplicación.

8. Centros docentes.
   Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los siguientes niveles educativos:
   a) Centros de educación infantil y primaria.
   b) Centros de educación secundaria.
   c) Centros de Bachillerato.
   d) Centros de Formación Profesional.
   e) Centros especiales.

   Condiciones. Las construcciones de éste tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio y Consejería de Educación.

9. Centros sanitario-asistenciales.
   Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran.
   Se clasifican de la siguiente manera:
   a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos, etc.
   b) Equipamiento sanitario: Centros de Higiene y Dispensarios Locales, Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Policlínicas, Hospitales o Centros Sanitarios Comarcales y Especiales.

   Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.

10. Centros religiosos.
    Comprende los edificios destinados a culto religioso o de vida conventual.
    Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

11. Espectáculos en general.
    Corresponden a este uso los locales destinados al público con fines de cultura y recreo (bailes, recitales, etc.).
    Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

12. Centros administrativos.
    Se incluyen dentro de éste uso los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones, que podemos reagrupar bajo los siguientes epígrafes:
    a) Servicios Administrativos:
        Ayuntamiento. .
        Juzgado.
        Organismos de la Administración del Estado.
    b) Servicios de Orden:
        Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil. .
        Centros de detención.
        Policía Municipal y de Tráfico.
    Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

13. Servicios de Higiene y Prevención.
    Se engloban en este epígrafe:
        Servicio de recogida y eliminación de residuos.
        Matadero.
        Cementerio.
    Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.

Art. 151 Condiciones Generales.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmosfera (BOE nº 275 de 16/nov/2007), Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones complementarias.

Art. 152 Servicios en locales públicos.

Se observará la circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad. Subdirección General de Medicina Preventiva, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos cuando no hubiese reglamentación específica (se adjunta como Anexo II).

Art. 153 Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios.

2. En todos los edificios deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los discapacitados físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación (BOA 18/abr/1997), Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón de “Barreras arquitectónicas. Reglamento” (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA).

Art. 154 Normativa Específica de la Edificación.

1. En virtud del RD 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74 de 28/mar/2006), es de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación el Código Técnico de la Edificación (CTE).

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

CAPITULO IV. ZONAS.

Art. 155 Tipos de ordenación.

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

1 Edificación según alineación de vial.

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

2 Parcelas de ordenación libre.

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

3 Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (áreas de movimiento y número de plantas), definidos por el PGOU.

Art. 156 Zona de Casco Antiguo (CA)

1 Tipo de ordenación.

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

2 Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.
b) Parcela mínima:
   - Superficie: 100 m^2
   - Longitud mínima de fachada 5 m
   - Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

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

4 Ocupación.

a) Se distingue entre de la planta baja y la de las plantas alzadas, y entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas. Se establece un fondo siempre autorizable de 8 m.
    - Planta baja:
        - edificación principal:
            Fondo máximo: 15 m
            Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m
        - edificaciones secundarias: 100%
    - Plantas alzadas:
        - edificación principal:
            Fondo máximo: 15 m
            Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m

5 Alturas.

La definición de alturas se realiza para la edificación principal s/. manzana o frente de manzana por referencia al número máximo de plantas.
En todo caso, la última planta permitida puede ser en forma de "falsa" (planta cuyo techo es la cubierta inclinada, que alcanza la fachada principal con altura entre 1 y 2 m, y se manifiesta en la misma con huecos de menor dimensión situados bajo el alero), las cuales serán obligatorias cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.
En edificaciones secundarias, la altura máxima será de PB/4 m.

6 Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo -rojo teja).
c) No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m^2.
d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.
e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 m. sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 10% de la superficie total cubierta. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7 Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente en edificios catalogados (revestimientos continuos o jaharrados o ladrillo cara-vista), debiendo justificarse este extremo en el proyecto demostrando la adecuada inserción en el entorno.

b) En el caso de que la edificación no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos, para el acceso al interior de la parcela.

8 Huecos.

a) Forma y proporciones: vertical hasta cuadrada
$2a \geq h \geq a$ [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]
b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a
c) Proporción hueco/macizo menor del 50%
d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
e) Se permiten solanas bajo cubierta, según la tipología tradicional, siempre que tengan una profundidad libre mínima de 3,5 m, quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9 Vuelos.

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.
b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.
c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm; las barandillas serán de hierro macizo; la proporción del hueco a balcón será: **$2a \geq h \geq 1{,}5a$**.

10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m^2, con un ancho mínimo de 0,80 m.

11 Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público, que ocuparán como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
- hostelería
- comercial y oficinas
- almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Art. 157 Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR).

1. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.
Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja.
Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima:
- Superficie: 100 m^2
- Longitud mínima de fachada 5 m
- Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Ocupación.

- Planta baja: 100%.
- Plantas alzadas: entre alineaciones no rebasables

4. Alturas.

- Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, etc.
- En patio de manzana: PB, ó 4 m.

5. Cubiertas.

La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.
Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.

6. Cerramientos.

En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

7. Vuelos.

- Ancho de calle ≤ 10 m: vuelo máximo: 50 cm.
- Ancho de calle > 10 m: vuelo máximo: 80 cm.

Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

- Vv max. = Sf+b x V /2

Vv máx.: volumen volado máximo
Sf+b superficie de fachada a cota superior a planta baja
V: vuelo máximo

8. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
- hostelería
- comercial y oficinas
- almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Art. 158 Manzanas sin alineación interior definida (MAIND).

1. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.
Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.

2. Parcelación.

Parcela mínima:
- Superficie: 100 m^2
- Longitud mínima de fachada 5 m
- Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Ocupación.

- En planta baja: 100%.
- En plantas alzadas: 75%

4. Alturas.

- Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, B+4, etc.
- En manzanas con dos alturas reguladoras distintas, se indica en planos una alineación no rebasable por la edificación de mayor altura.

5. Cubiertas.

La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.
Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.

6. Cerramientos.

En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

7. Vuelos.

- Ancho calle ≤ 10 m, vuelo máximo: 50 cm
- Ancho calle > 10 m, vuelo máximo: 80 cm
- Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir: Vv max. = Sf+b x V /2
  Vv máx.: volumen volado máximo.
  Sf+b: superficie de fachada a cota superior a planta baja.
  V: vuelo máximo.

8. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
   - hostelería
   - comercial y oficinas
   - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
   - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Art. 159 Parcelas de ordenación libre (POL).

1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2 Parcelación.

Zona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
POL/200	200 m^2	8 m
POL/400	400 m^2	15 m

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.
Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

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

4 Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Zona	Parcela mínima	Ocupación máxima		Retranqueos obligatorios
		PB	PAlzada	
POL-200	200 m^2	70%	50%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-400	400 m^2	50%	30%	3 m a todo lindero (*)

(*) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,50 m (PB+1) ó 10,50 m (PB+1+ático retranqueado 3 m de 2 fachadas).

6 Edificabilidad.

Zona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela)
POL/200	200 m^2	1 m^2/m^2
POL/400	400 m^2	0,6 m^2/m^2

7 Cubiertas.

a) La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.
b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.
c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.
d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).
b) Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.
c) Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.

9 Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.
c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
d) Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

$Vv\ máx. = Sf+b \times V / 2$

Vv máx.: volumen volado máximo
Sf+b : superficie de fachada a cota superior a PB
V: vuelo máximo.

10 Usos.

a) Uso característico: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
    - vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 200-400 m^2 de parcela (s/. zona POL-200/400).

Art. 160 Zona de ordenación volumétrica (ZOV).

1 Tipo de ordenación.

Según volumetría específica: la edificación se regula a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura o número de plantas máximos) definidos gráficamente.

2 Parcelación.

a) Parcela mínima: 400 m^2
b) Frente o fachada mínima: 20 m.
c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior, y en algunos casos también el área de movimiento de las edificaciones definida por alineaciones no rebasables.

4 Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela (o definirse mediante Estudio de Detalle cuando así se exija) cuando solo se regule la intensidad de la edificación (edificabilidad y altura máxima), y en las áreas de movimiento cuando estas se grafían.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones se define en planos de calificación o zonificación.

6 Edificabilidad.

Se regula mediante un coeficiente de edificabilidad neta, o de modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura o número de plantas máximos) definidos gráficamente.

7 Cerramientos.

Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

8 Vuelos.

Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 100 cm.
Sobre espacio privado: vuelo máximo de 100 cm.

9 Usos.

a) Uso característico: residencial.
b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - hostelería
    - comercial y oficinas
    - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
    - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

Art. 161 Zona industrial (ZI).

1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2 Parcelación.

a) Parcela mínima: 500 m^2
b) Frente o fachada mínima: 15 m.
c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

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

4 Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 80% de la superficie de parcela en planta baja, y el 50% en plantas alzadas.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 10 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.

6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 0,8 m^2/m^2 como máximo.

7 Cerramientos.

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

8 Vuelos.

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

9 Usos.

a) Uso característico: industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
b) Usos incompatibles: residencial.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
    - Comercial.
    - Hostelería.
    - Oficinas al servicio de la instalación principal.
    - Vivienda: una como máximo por instalación industrial, para el guarda.

Art.162 Zona de bodegas (BOD).

1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2 Parcelación.

a) Parcela mínima: 100 m^2
b) Frente o fachada mínima: 5 m
c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3 Alineaciones.

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

4 Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 20% de la superficie de parcela.
c) Bajo rasante, se podrá ocupar el 100% de la parcela.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 3 m, correspondientes a PB.

6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 0,2 m^2/m^2 como máximo.

7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

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

9 Vuelos.

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

10 Usos.

a) Uso característico: bodegas.
b) Usos incompatibles: residencial, industria ligera e industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
   - hostelería
   - comercial y oficinas
   - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria

Art. 163 Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV).

1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2 Parcelación.

a) Parcela mínima: 400 m^2
b) Frente o fachada mínima: 10 m

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

3 Alineaciones.

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

4 Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 80% de la superficie de parcela en planta baja, y el 50% en plantas alzadas.

5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos del uso agrícola que necesariamente hayan de tener mayor altura.

6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 0,8 m^2/m^2 como máximo.

7 Cubiertas.

a) La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.
b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.
c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.
d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).
b) Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.
c) Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.

9 Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.
c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
d) Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

Vv máx. = Sf+b x V /2

Vv máx.: volumen volado máximo
Sf+b : superficie de fachada a cota superior a PB
V: vuelo máximo.

10 Usos.

a) Uso característico: agrícola, que comprende usos industriales hasta la categoría de industria ligera, almacenaje, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
b) Usos incompatibles: industria pesada.
c) Usos compatibles, exclusivamente:
   - Comercial.
   - Hostelería.
   - Oficinas al servicio de la instalación principal.
   - Vivienda: una como máximo por instalación.

Zaragoza, noviembre 2016

J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.
José Antonio Lorente Fernández, arquitecto

ANEXO I.

ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y USO DE ESTABLECIMIENTOS Y GARAJES.

TITULO I. DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO y GARAJE: PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

SECCIÓN 1ª DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE.

Art. 1.- Se entenderá por ESTACIONAMIENTO, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos.

Art. 2.- Se entenderá por GARAJE, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada, destinado a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle por sus titulares con el carácter de uso mercantil o industrial sujeto a la correspondiente licencia fiscal.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA.

Art. 3.- Para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS, será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción del edificio de obra nueva, o separada si se trata de la ampliación, modificación o reforma interior de los locales de un edificio que cuente con licencia de construcción otorgada por el Excmo. Ayuntamiento; y posteriormente, previa comunicación del Certificado de Fin de Obra expedido por el Arquitecto-Director de la misma y solicitud del interesado, mediante la comprobación de que lo realizado responde al proyecto para el que se concedió la licencia de construcción, la concesión de la licencia de primera ocupación y la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente.

Art. 4.- Los proyectos de construcción o documentos de fin de obra que se acompañarán a las solicitudes de las licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del estacionamiento proyectado o construido:

a) Memoria justificativa del número de plazas de estacionamientos.
b) Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

Art. 5.- Para el acondicionamiento y utilización de los GARAJES, será necesaria la concesión de la licencia previa de instalación, que se solicitará acompañada de Proyecto Técnico, suscrito por el Técnico competente y legalmente capacitado para ello, y la posterior concesión de la licencia de construcción, finalmente, previa comunicación por el interesado del Certificado Final de Obra, y mediante comprobación de que lo realizado corresponde al proyecto para el que se concedieron dichas licencias, el otorgamiento de la licencia de apertura y de la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin perjuicio de que las características técnicas que deban reunir los garajes sean las que se determinen en las presentes Ordenanzas.

Para el enganche y funcionamiento de las instalaciones de ventilación y eléctricas de baja tensión será necesario obtener autorización del Servicio Provincial de Industria y Energía de la Diputación General de Aragón.

Art. 6.- Los proyectos de instalación o construcción que se acompañarán a la solicitud de licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los garajes deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del garaje proyectado o construido:

a) Memoria descriptiva con las características del local, superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.
b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.
c) Plano de cada una de las plantas del local, a escala recomendable de 1: 100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, accesos, servicios, etc., y situación de todos los elementos de instalación.
d) Sección o secciones de la misma, a escala recomendable 1:100, que mejor ayuden a la comprensión de lo proyectado, tanto en lo concerniente a la edificación como a las instalaciones.
e) Detalle de las arquetas de lodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE y Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
Se indicará en estos planos, expresamente, la situación de las viviendas limítrofes o más cercanas, así como las medianerías, pilares y vías públicas.

TITULO II. CARACTERISTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

SECCIÓN 1ª NÚMERO DE PLAZAS.

Art. 7.- En cuanto a la previsión de plazas necesarias en estacionamientos anejos a los edificios, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

Art. 8.- En garajes con plazas sin señalizar y vigilancia permanente durante las 24 horas se establecerá el número máximo de plazas y demás condiciones al concederse la licencia de instalación, de acuerdo con las características del proyecto.

SECCIÓN 2ª ACCESOS PARA VEHICULOS.

Art. 9.- Se entenderá por acceso, el espacio de espera en el límite de la incorporación a la vía pública y la rampa o pasillo horizontal que sea preciso recorrer hasta llegar a la planta dónde se hallan las plazas señalizadas del estacionamiento.

Art. 10.- Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

a) Acceso simple: 4 metros.
b) Acceso doble: 5,50 metros.

Art. 11.- El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

a) Hasta 30 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
b) De 30 a 100 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar.
c) De más de 100 plazas, un acceso simple por cada 50 plazas o fracción que excedan de las 100, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Art.12.- Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas, tendrá, en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independiente.

SECCIÓN 3ª. CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHÍCULOS.

Art.13.- Todos los garajes y estacionamientos de más de 3 plazas dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 4 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de alineación de fachada al menos esos cuatro metros. Se exceptúa de esta condición la zona de casco antiguo.

Art.14.- Será preciso que el acceso de entrada sea independiente del de salida, o bien que siendo el acceso único, éste tenga 5,50 metros de anchura en línea de fachada yen toda su zona de espera en los casos siguientes:

a) Cuando el acceso se sitúe en vía de malla básica según relación aprobada.
b) Cuando el acceso al garaje o estacionamiento se realice por montacoches.
c) Cuando por consideraciones del vial o necesidades del Tráfico, los Servicios Técnicos Municipales estimen oportuno.

Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de 14 plazas, o alojados en edificios que tengan un frente de fachada menor de 10 metros.

Art. 15.- La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

Art. 16.- En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

SECCIÓN 4ª. ACCESOS PARA PEATONES.

Art. 17.- Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos.

Art. 18.- Estos accesos serán como mínimo de 1 metro de anchura. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en el CTE-SI.

SECCIÓN 5ª. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

Art. 19.- El ancho libre del 80% de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza, en el 20% restante de las plazas el ancho mínimo constante será de 2 metros, el acceso inmediato tendrá como mínimo siempre 2 metros lineales de ancho.

Art. 20.- La longitud mínima del 80% de las plazas será de 4,50 metros, admitiéndose que el 20% restante cuente sólo con 4 metros de longitud. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

Art. 21.- No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa.

SECCIÓN 6ª. DIMENSIONES DE LOS PASILLOS DE CIRCULACIÓN.

Art. 22.- Los anchos libres de los pasillos serán como mínimo los siguientes:

a) En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o en cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, 3 metros.
b) En calles con estacionamiento en espina de ángulo igualo menor de 60°, 3,50 metros.
c) En calles con estacionamiento en batería o espina de ángulo menor de 60°, 4,50 metros.

Art. 23.- Las anchuras de pasillo expresadas anteriormente podrán reducirse en 50 cm. por cada 50 cm de sobreancho sobre los 2 metros de anchura de las plazas a las que se acceda, siendo, en todo caso, la anchura mínima libre de pasillo de 3 metros.

Art. 24.- En las intersecciones entre pasillos en los tramos curvos de calles interiores y rampas de acceso, será preciso una alineación curva, que se señalizará horizontalmente para delimitar la trayectoria de los vehículos.
Cuando pueda producirse confusión en las intersecciones, por cortarse las líneas de señalización horizontal, podrá omitirse ésta, bien entendiendo que el espacio de dicha intersección será suficiente para poder inscribir la mencionada señalización, de acuerdo con las exigencias geométricas de la presente Ordenanza.

Art. 25.- Con el fin de evitar roce cuando los coches toman las curvas y el radio de las mismas es reducido, se dará un sobreancho al pasillo, que en exterior de la curva no será nunca utilizado por los vehículos. Los anchos mínimos de los pasillos, en los tramos curvos de éstos o en intersecciones, cuando por este tramo se acceda a más de 30 plazas de estacionamiento, se determinarán de la forma siguiente:

Radio del bordillo (r)	Anchura mínima de pasillo
$r \geq 3$ m	3 m
$2 \leq r < 3$ m	3,5 m
$1 \leq r < 2$ m	4,5m
$r < 1$ m	5 m

Estos anchos se medirán en sentido radial.
Cuando el pasillo sea en doble sentido y además su uso sea preciso para el acceso de un número de vehículos superior a 100, los anchos mínimos anteriores se aumentarán en 2,50 metros.

SECCIÓN 7ª. RAMPAS Y GÁLIBOS.

Art. 26.- En estacionamiento o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizará, como mínimo, por dos rampas simples o bien por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que dichas rampas sean precisas para el acceso y/o evacuación de un número de vehículos superior a 14.

Art. 27.- Las pendientes admisibles en las rampas serán del 20% en alineaciones rectas y del 16% en el eje de las curvas.

Art. 28.- El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros, que podrán quedar reducidos a 2 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc..., e incluso alguna jácena aislada.

SECCIÓN 8ª. SEÑALIZACIÓN.

Art. 29.- En los accesos serán obligatorias las sefiales de circulación que estime precisas el Excmo. Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

TITULO III. CARACTERíSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

Art.30.- Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, dónde los hubiere, se regirán por las Normas y de acuerdo con los límites de potencia, superficie y ruidos de los usos industriales especificados en el Plan General así como por las condiciones que la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1971 señala para locales de trabajo.

Art.31.- Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con vertientes apropiadas para su fácil baldeo y limpieza. Este pavimento tendrá la rugosidad precisa en rampas de acceso.

Los techos de primer sótano que estén bajo vía pública o privada y deban ser accesibles para vehículos de urgencia (Bomberos, Ambulancias, etc.), poseerán la resistencia calculada necesaria. Así mismo pilares, muros, etc.

Los muros y paredes en contacto con el subsuelo de la vía pública serán suficientemente impermeables para impedir filtraciones derivadas de agentes externos al estacionamiento.

Art. 32.- Los sumideros y dispositivos de recogida de líquidos del suelo se dispondrán de forma que en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicios, exigiéndose cámara de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final de vertido.

Cada 50 m^2 de garaje o fracción se instalará un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardas trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Así mismo se colocarán cada 500 m^2, o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolinas o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc...). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y se dispondrá de elementos para su manejo.

Art. 33.- El almacenaje de lubricantes se permitirá sólo en garajes y será en local cerrado y separado de los vehículos, mediante muros y puerta resistente al fuego 120 minutos.
La cantidad máxima permitida en estos locales será de 1.000 kg en recipientes metálicos cerrados, con una capacidad máxima unitaria de 200 kg, prohibiéndose en ellos toda clase de manipulaciones.

Art. 34.- La ventilación de los estacionamientos y garajes se llevará a efecto por medio ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas y conductos; haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior. El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento responderá a lo señalado en el CTE y en la Instrucción MI BT-O12 y complementarias.

Art.35.- La iluminación artificial de los estacionamientos y garajes se realizará solo medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como la fuerza motriz bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad .señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI BT 027.

Los niveles de iluminación media en servicio de accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a 26 lux, y el de las plazas de estacionamiento de 10 lux.

Se preverá la instalación de alumbrado de emergencia y señalización adecuada tanto en de vehículos como peatonales, según especifica la Instrucción MI BT 025 de dicho Reglamento.

Art. 36.- Los servicios de carga de baterías, dónde los hubiere, se situarán en zona separada de todo otro servicio, en cuarto independiente debidamente ventilado. Dichos servicios se instalarán en PB ó primera bajo ésta.

Art.37.- Los lavaderos se instalarán de forma que no afecten con su humedad a las edificaciones vecinas.

Para ello serán de suelo impermeable y se protegerán las paredes con zócalos, así mismo permeables, hasta una altura mínima de 1,60 metros. Los sumideros irán provistos de dispositivo especial que retenga los lodos y grasas, evitando que vayan a la red de alcantarillado general.

Art.38.- Se preverá en los locales destinados a garajes o estacionamiento públicos, servicios de WC y aseos para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

- De 14 a 100 coches 1 WC con lavabo, para caballeros y otro para señoras.
- De 100 a 300 coches 2 WC con lavabo, para caballeros y otros dos para señoras.
- De más de 300 coches 1 WC con lavabo más por cada 100 coches o fracción, para caballeros y otro para señoras.

Estos servicios responderán a las condiciones de ventilación, desagües, alicatado, etc., exigidos en la vigente Legislación Sanitaria y en las Ordenanzas de Edificación.

Art. 39.- La prevención de incendios en los locales y edificios destinados a garajes y estacionamientos se regirá por lo dispuesto en el CTE-SI.

Art. 40.- Como complemento de estas Normas se tendrán en cuenta para la construcción, instalación y funcionamiento de estacionamientos y garajes las disposiciones vigentes de rango legal superior a la presente Ordenanza.

Así mismo, en la realización de las obras derivadas de la construcción o instalación en la vía pública (badenes, acometidas de agua o saneamiento, etc.), se cumplirán las Ordenanzas Municipales vigentes y específicas en esta materia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La presente Ordenanza para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes será de aplicación a todos los edificios y estacionamientos o locales a construir con el fin de alojar la guarda de vehículos de motor, cualquiera que sea el uso por el que se desarrolle dicha actividad, salvo casos previstos en la Normativa.

Segunda.- Quienes a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza tuvieran concedida licencia de construcción para la edificación de los referidos estacionamientos y garajes, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que les incumba de establecer las medidas correctoras necesarias que se regulan en estas Normas. En caso de imposibilidad técnica, se hará propuesta de aquellas otras medidas sustitutivas que suplan las obligadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, propuesta que deberá ser aprobada por la Alcaldía-Presidencia en la concesión de la licencia de instalación a la que seguirán estando sujetos los estacionamientos y garajes, a los que les hubiera sido otorgada licencia de obras para la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Los proyectos de edificios visados con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, que incluyan estacionamientos, que no cuenten con licencia de instalación, podrán ser adaptados a las presentes Ordenanzas con flexibilidad que se dispone en el apartado anterior y en la disposición transitoria Cuarta, en la tramitación de la licencia de primera ocupación del edificio, si el estado de ejecución del mismo lo permite, o a través de una modificación o anexo al proyecto visado que recoja las medidas técnicamente posibles o las sustitutorias en su caso; alternativa a la que podrán optar los promotores de la edificación en virtud de lo dispuesto en la presente disposición transitoria, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza y, en consecuencia, no será precisa la solicitud de licencia de instalación.

Tercera: No se podrán conceder licencias de construcción para la ampliación o modificación de estacionamientos o garages que no reúnan las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas a menos que redunden en una mayor seguridad de las instalaciones existentes y sean aprobadas por la M.I. Comisión de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Cuarta: Cuando las aplicación de las presentes Ordenanzas entrañe transformaciones estructurales importantes, tan sólo podrán ser exigidas las prescripciones de dichas Normas por razones de seguridad del tráfico, personas, usuarios y bienes en general, para evitar daños de imposible o difícil reparación.

A tal efecto la Corporación, previos informes de los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia y dictamen de la Comisión de Urbanismo, determinará estos casos y las condiciones especiales que juzgue convenientes y oportunas de seguridad, señalando el plazo de ejecución.

En ningún caso se producirá como efecto de lo anterior la reducción del número de plazas que hubieren sido autorizadas para el correspondiente estacionamiento o garaje en anterior expediente de instalación industrial o fin de obra.

Zaragoza, noviembre 2016

J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.
José Antonio Lorente Fernández, arquitecto

ANEXO II

SERVICIOS HIGIENICOS EN LOS LUGARES PUBLICOS:

REQUISITOS CON CARÁCTER MINIMO
(Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, Subdirección General de Medicina Preventiva).

El contenido de estas normas es de obligada observancia en todos los establecimientos industriales, comerciales y de servicios, tanto públicos como privados.

CONDICIONES Y TECNICAS DE USO.

Localización

Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de forma que sus interiores no se puedan observar desde lugares de paso o trabajo, admitiendo para ello el empleo de mamparas y anteservicios.
Queda prohibido situar estos servicios en lugares que comuniquen directamente con cualquier otro en el que se almacenen o manipulen alimentos, procurando que abran hacia pasillos o corredores, ubicados a no más de una altura arriba o abajo de la planta en que se encuentran las personas a quienes vayan destinados.

Dimensiones

Compartimentos de inodoros

- La superficie será como mínimo de 0,80 por 1,40.
- La altura mínima será de 2,20 m.
- La luz de las puertas no será inferior a 0,62 m.

Las paredes y tabiques divisorios podrán tener una altura inferior a la del local, pero de manera que la parte superior no esté a menos de 2 m. y la inferior a no más de 0,20 m. respecto al piso.

Urinarios
El ancho de los urinarios denominados de "Capilla" o de "Teja" o la separación, no será inferior a 0,60 m. Estas divisiones tendrán un saliente de al menos 0,45 m y sus distancias al piso serán: inferior a 0,60 m y superior a 1,40 m.

Cuartos de aseo

Dispondrán de un pasillo de circulación de al menos 0,90 m de latitud.

Aparatos sanitarios

Inodoros
Responderá al tipo de sifón sencillo, con sello hidráulico de al menos 0,05 m. La cubeta será de material impermeable y totalmente vidriado. Los tabloncillos serán de material no absorbente, o recubierto de material con estas características y su color, en tono claro.
Aquellas que se destinen en género masculino pueden ser de tipo "turco".
Cada taza estará provista de un aparato descargante, que si es por el sistema de succión, el depósito quedará situado por lo menos a 1 ,50 m del borde superior de la taza y su capacidad será como mínimo de 10 l; si se emplea el sistema de inyección su capacidad no será menos de 15 l.

Urinarios

La cubeta será de material impermeable, y totalmente vidriada.

Por cada tres cubetas o fracción de este número, habrá de colocarse un aparato de descarga automática, situado por lo menos a 1 ,80 m del piso, con capacidad mínima de 10 l y coincidencia de descarga a la hora de 6.

Lavabos

Serán de material impermeable y su desagüe estará protegido por una rejilla o cruceta metálica.

El rebosadero será capaz para la evacuación total con grifo abierto y desagüe cerrado.

Impermeabilización

Los pisos, paredes y tabiques, así como los ángulos formados entre sí, se construirán a prueba de filtraciones. Estarán provistos de revestimientos lisos y susceptibles de fácil limpieza.

Hasta una altura de 1,50 m como mínimo, serán de material lavable, y resistentes a los agentes químicos empleados en la limpieza.

Se procurará solar el piso con ligera pendiente con el fin de poder recoger las aguas de baldeo mediante un drenaje con sifón hidráulico.

Iluminación

El mínimo nivel luminoso tanto natural como artificialmente, alcanzará un valor de 60 lux.

Suministro de agua

Los servicios higiénicos y aseos, dispondrán de agua corriente.

Condiciones de uso

Se dispondrá de recipientes distribuidores de jabón dentro del alcance de cada lavabo o ducha o se suministrará en pastillas individuales.

Las toallas serán individuales, de tela o papel, debiéndose contar con receptáculos apropiados para depositar las usadas.

Se admiten los secadores de aire caliente, a condición de que estén puestos "a tierra",

En los compartimentos de inodoros se contará con papel higiénico,

Número de servicios

Deberá existir el siguiente número en relación con el de visitantes

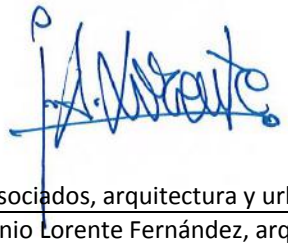
Varones

Superficie del local	Inodoros	Urinarios	Lavabos
Hasta 100 m^2	1	1	1
Hasta 250 m^2	2	2	2
Hasta 500 m^2	2	3	3
Más de 500 m^2	Un aparato más cada 250 m^2		

Mujeres

Superficie del local	Inodoros	Lavabos
Hasta 100 m^2	1	1
Hasta 250 m^2	2	2
Hasta 500 m^2	2	3
Más de 500 m^2	Un aparato más cada 250 m^2	

Zaragoza, noviembre 2016



J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.
José Antonio Lorente Fernández, arquitecto