

P.G.P.M. de CALDEARENAS

PLAN GENERAL DE PEQUEÑO MUNICIPIO

DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

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

Art.1 Objeto.

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

Art.2 Alcance.

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

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR, RDL 1/1992) y sus Reglamentos, Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999), Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (Ley 11/1992), Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (Ley 6/1998), Ley de Patrimonio Cultural Aragonés (Ley 3/1999), Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, Ley de Ferrocarriles, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, etc...

Art.3 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 Caldearenas (Huesca). 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 PG, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art.4 Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.

Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA, 68]

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

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

5.1. La aprobación definitiva de Directrices Generales de Ordenación del Territorio, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Caldearenas, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

- a. El aumento de población en el Municipio, cuando supere la cifra de 700 habitantes.
- b. La creación de nuevos núcleos de población.
- c. Cambios sustanciales en la red viaria y ferroviaria prevista.
- d. Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
- e. Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

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

Supuestos de modificación:

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

Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Art.6 Competencias y obligatoriedad.

6.1. El desarrollo del PG, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA.

6.2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del PG, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

6.3. El PG constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

6.4. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del PG una vez aprobado.

Art.7 Desarrollo del PG en suelo urbanizable.

Para el desarrollo de las previsiones del PG en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la LUA y los Reglamentos vigentes, y además las que señale el PG.

Art.8 Planes Parciales.

En desarrollo de las previsiones del PG podrán formularse Planes Parciales con la finalidad de establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable (LUA 44).

Art.9 Planes Especiales.

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

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

Capítulo III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art.10 Sistema de actuación.

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

Art.11 Unidades de ejecución.

11.1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PG, polígonos o unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (LUA 99.2).

11.2. Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar actuaciones aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.

11.3. También podrá la Administración delimitar un polígono circunscrito a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Art.12 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

12.1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA.

12.1.1 **Sistema de expropiación:** La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.

12.1.2 **Sistema de cooperación:** La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

12.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA.

12.2.1 **Sistema de compensación:** La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del

Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.

12.2.2 Sistema de ejecución forzosa: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.

12.2.3 Sistema de concesión de obra urbanizadora: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.

Art.13 Actos sujetos a licencia.

13.1. Están sujetos a previa licencia municipal:

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

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

13.3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal.

Art.14 Licencias de actividad clasificada o apertura.

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

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

14.3. Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren

procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (LUA 171).

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

Art.15 Licencias de obras menores.

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

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

Art.16 Licencias de obras mayores.

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

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

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

17.1. Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".

17.2. Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a. que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.
- b. que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (Mº.Fomento-DGA-DPHU),CHE, IAA, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
- c. que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

- d. que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
- e. que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.

17.3. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

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

Art.18 Licencias de utilización, ocupación o apertura.

18.1. Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

18.2. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:

- 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. Cédula de Habitabilidad en edificios de vivienda conforme a lo establecido en la legislación específica.
- c. Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (s/.R.D. 2135/80 de 26/9/80).
- d. Certificado de Sanidad, en su caso.

18.3. No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 174).

Art.19 Caducidad de licencias.

19.1. Las licencias de obras caducarán si estas no se han iniciado en el periodo de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por un periodo de un año.

19.2. Caducarán así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el Certificado de Final de Obra.

19.3. El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I. *Disposiciones comunes.*

Art.20 Clasificación del suelo.

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

- a. Suelo urbano
 - consolidado
 - no consolidado
- b. Suelo no urbanizable
 - genérico
 - especial
- c. Suelo urbanizable
 - no delimitado

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

20.3. Por tratarse de un pequeño municipio, la LUA, en su título octavo propone el establecimiento de una ZONA PERIFÉRICA que es también regulada por estas normas.

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

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

20.6. La alteración de la clasificación de suelo no urbanizable para convertirlo en suelo urbano o suelo urbanizable, no podrá hacerse sino mediante Revisión del PG.

Art.21 Estructura General y Orgánica del Territorio.

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

- a. Sistemas Generales:
 - comunicaciones
 - espacios libres
 - equipamiento comunitario
 - infraestructuras y servicios técnicos
 - espacios de protección de sistemas
- b. Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):
 - viario local
 - espacios libres
 - equipamiento comunitario
 - infraestructuras

- c. Zonas (aprovechamientos privados):
- Zona CI: casco Intensivo
 - Zona C:casco
 - Zona A: extensión de casco

Art.22 Superficies

Las superficies según las distintas clases de suelo clasificadas por este P.G. son las siguientes:

	SUPERFICIE	CAPACIDAD
Suelo urbano consolidado	261.493,00 m ²	-
Suelo urbano no consolidado	84.020,00 m ²	221 VIV.
Suelo urbanizable no delimitado	190.508,00 m ²	379 VIV.

TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU).

Art.23 Definición.

23.1. El PG clasifica como suelo urbano:

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

23.2. El PG distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

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

Art.24 Solares.

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

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

24.2. 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.

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

Art.25 Unidades de ejecución.

25.1. Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.

25.2. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de

actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

25.3. El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.

25.4. Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a. Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.
- b. Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.
- c. Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- d. Que se den las condiciones del art. 16.2 de la Ley Urbanística de Aragón

25.5. Ciertas unidades de ejecución están sujetas a desarrollo mediante Plan Especial , circunstancia y objeto que se define en la ficha de cada unidad de ejecución.

25.6. Constituyen obligaciones a cumplir en el ámbito de las Unidades de Ejecución aquellas que determina el artículo 18 <Obligaciones en suelo urbano no consolidado> de la Ley Urbanística de Aragón, y sus posteriores modificaciones o desarrollos reglamentarios.

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo I . Disposiciones comunes.

Art.26 Concepto

26.1. El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.
- b. En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales, arqueológicas y paleontológicas.
- c. Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

En el Suelo No Urbanizable este Plan señala varias SUBCATEGORÍAS de SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL y la CATEGORÍA de SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

26.2. Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

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

Art.27 Categorías.

El PG 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 genérico
- b. Suelo no urbanizable especial

Art.28 Clasificación de los Usos según el Grado de Limitación

28.1. Usos Admisibles

Permitidos: Son aquellos cuya implantación resulta adecuada y que no produce transformación del destino o naturaleza ni lesiona el valor específico de los usos prioritarios establecidos.

28.2. Usos Inadmisibles

Prohibidos: Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos, generando transformaciones del destino prioritario de los terrenos o

lesionan el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo en aplicación de la legislación sectorial.

Art.29 Clasificación de los Usos según su Finalidad

Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del término municipal, es necesario definir, en primer lugar, qué se entiende por cada uso, y más tarde, precisar los límites de intensidad tolerables y otras condiciones que deben cumplir con carácter general los usos autorizados.

29.1. El Plan General distingue entre usos permitidos, prioritarios y prohibidos en cada una de las zonas globales en las que se divide el territorio y, además, especifica los usos a que se destinarán las obras de nueva planta, de reforma y ampliación de los edificios y otras construcciones.

a. **Uso Permitido**

Es aquél que se considera adecuado como destino a una edificación o actividad y que se determina para cada zona de este Plan General.

b. **Uso Prohibido**

Es aquél no permitido para una edificación o actividad por considerarse inadecuado para las zonas que determina este Plan General.

c. **Uso Prioritario**

Es aquél que presenta las mejores condiciones de implantación atendiendo a la vocación y aptitudes del suelo para acogerlo. Se corresponde con los usos que se priman en su asignación a una zona de suelo no urbanizable por este Plan General.

29.2. Las normas urbanísticas de cada zonificación, dentro del suelo no urbanizable, establecerán los permitidos, prioritarios y prohibidos, sin perjuicio de la aplicación de aquella normativa sectorial de necesaria y obligada observación que conlleve un concreto régimen jurídico de usos. En estas zonas existirán precisiones concretas sobre las compatibilidades o incompatibilidades de usos dentro de un mismo edificio, construcción o actividad.

Art.30 Divisiones y segregaciones de terrenos.

30.1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de Licencia Municipal, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

30.2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PG para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes:

- secano: 10.000 m².
- regadío: 2.500 m².

b. que no tengan acceso a la red de caminos rurales.

Art.31 Protección respecto a la formación de núcleo de población

31.1. Núcleo de población.

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

En aplicación de los parámetros del artº 23.c) de la LUA, también es previsible su formación si se da una densidad residencial superior a una vivienda por hectárea.

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.

31.2. Condiciones para evitar la formación de núcleo de población

- a. Que la parcela tenga como mínimo una superficie de 10.000 m².
- b. Que la distancia mínima entre edificaciones residenciales sea de 150 metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas.

31.3. Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella.

31.4. No son aplicables las anteriores condiciones a:

- a. las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a
- b. las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes, ó
- c. las edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable genérico comprendido en la Zona periférica delimitada en los Planos de Ordenación correspondientes, que se regulará de acuerdo con las determinaciones del artº51 de las presentes Normas y el artº 172 <Construcciones de Zona Periférica> del Reglamento de Desarrollo Parcial de la LUA (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón).

Art.32 Protección del sistema de comunicaciones por carretera

32.1. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 15/1988, de 29 de julio, de Carreteras; Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1988, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y Reglamento aprobado por Decreto 206/2003, de 22 de julio), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- a. 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; aún 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.
 - En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.
 - Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.
- 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, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.
- Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.
 - Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.
- 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. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.
 - En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.
 - Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.
 - En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aún de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.
- 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:
- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
 - A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
 - A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
 - A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.
- 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.
- En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.
- 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.
- 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.
- En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesario.

32.2. 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). 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).

Art.33 Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias

33.1. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ferrocarriles (Ley Estatal 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de afección:

- a. Zona de 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 de 8 m. a cada lado de la plataforma en suelo no urbano y de 5m. en suelo urbano, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (1). En los túneles, la

¹ La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como ventilación y accesos.

b. Zona de protección: constituida por las franjas de terreno a cada lado de las líneas ferroviarias delimitadas, interiormente, por la zona de dominio público definida en el párrafo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

c. Zona de limitación a la edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en suelo urbanizable y no urbanizable, ó 20 metros en suelo urbano, de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Desde aquella hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Esta prohibición se hace extensiva al establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

33.2. Regulación

- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
- Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, 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 debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras

- ferroviarias titular de la línea, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
 - Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
 - En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m	Entre 8 y 70 m	50 m
URBANO	5 m	Entre 5 y 70 m	20 m

33.3. Rango de la línea ferroviaria

De acuerdo con la LSF ⁽²⁾ los terrenos ocupados por la Línea férrea Huesca-Jaca, a su paso por el Término Municipal, y cualquier otra infraestructura ferroviaria que forme parte de la Red Ferroviaria de Interés General tendrán rango de sistema general (ferroviario). Se hará extensiva dicha calificación a los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario.

Art.34 Protección del Paisaje

34.1. Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección de los

² Ley 39/2003, del Sector Ferroviario. <Arº7. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. El control municipal> y Artº10. <Consideración urbanística de las zonas de servicio>.

ecosistemas naturales. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002. B.O.A. nº39 de 3 de abril de 2002).

34.2. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente. Entre ellos se incluye el Quejigo de Serué, señalado en la información territorial e incluido en el inventario de árboles monumentales y singulares de Aragón.

Art.35 Protección del Recurso Agua

35.1. 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 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, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

35.2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

- a. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno 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. Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- c. Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros 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.

35.3. 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, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

La ubicación de las instalaciones de depuración de aguas residuales correspondientes al sistema de núcleos urbanos queda grafiada en el Plano de Ordenación o.1 <Entorno Urbano> que tiene carácter determinante, pero que deberá ser abordada de forma más pormenorizada mediante proyecto técnico específico que resuelva la depuración integral de aguas residuales de origen urbano. Dicha ubicación supone una condición vinculante salvo en aquellos extremos en que

dicho proyecto permita un cumplimiento más eficaz de los criterios que establece el artº6 -Ordenanzas- del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (B.O.A. 22/10/2001): (1+2) menor número posible de Estaciones Depuradoras y preferentemente sólo una, (4) distancia a suelo urbano superior a 500 m -ó medidas correctoras para disminuir la misma- y (5) área mínima de 1.000 m² y 0,7 m²/hab.equivalente con destino a implantación de la E.D..

35.4. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

35.5. 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.

35.6. 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.

Art.36 Protección del sistema de vías pecuarias.

36.1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a los movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aún subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

36.2. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

36.3. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

36.4. 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, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

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

36.6. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

36.7. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

36.8. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias, que se clasifican y presentan las siguientes anchuras mínimas:

- a. Cañadas reales: anchura 75,22 metros (2 en el municipio)
- b. Cordeles: anchura 37,61 metros (no existen en el municipio)
- c. Veredas: anchura 20,89 metros (6 en el municipio)
- d. Coladas: anchura 10 metros (no existen en el municipio).

36.9. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables. Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

36.10. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

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

Art.37 Protección respecto 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 inmediatas.

Art.38 Protección respecto a las Actividades Ganaderas

38.1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

38.2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.

38.3. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

38.4. En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

38.5. Para la modalidad de explotación ganadera intensiva en granja, se establece un número máximo de 10 Unidades Ganaderas en las explotaciones de porcino y de 1 Unidad Ganadera para las avícolas y cunícolas. En el resto de las especies, las limitaciones estarán sujetas a la legislación sectorial correspondiente. Los coeficientes para el cálculo de las Unidades Ganaderas son los siguientes:

- Cerdas madres 0,5.
- Cerdas para reposición 0,5.
- Lechones 0,027.
- Otros porcinos 0,3.
- Equinos 0,6.
- Gallinas 0,014.
- Pollitas destinadas a puesta 0,014.
- Pollos de carne y gallos 0,007.
- Otras aves 0,03.

- Conejas madres 0,015.

Art.39 Análisis del Impacto Ambiental

39.1. Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables Especiales, debiendo elaborarlo al menos los siguientes proyectos:

- a. Cualquier nueva ocupación del Suelo No Urbanizable Especial que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- b. Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable Genérico superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m²).
- c. Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 m³).
- d. Cualquier obra lineal de longitud superior a quinientos metros (0,5 Km.).
- e. Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 m³).
- f. Instalaciones de telecomunicaciones con especial referencia a las antenas de telefonía móvil.

39.2. El contenido del Análisis del Impacto Ambiental deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico. Consistiendo este trámite reducido en lo siguiente:

- a. El estudio tendría las siguientes características:
- b. Descripción del proyecto y sus acciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.
- c. Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas y de los sistemas productivos agrarios.
- d. Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socioeconómicas de la actuación propuesta.
- e. Documentación fotográfica del entorno.
- f. Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.
- g. Análisis de impacto visual.

39.3. La presentación de este Estudio se hará ante la Comisión Provincial de Urbanismo, u Órgano Administrativo competente al que le corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que debe solicitarse.

39.4. No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el Proyecto no será negativo para el medio natural o agrario que lo va a acoger, quedando obligado el peticionario a la adopción de las medidas correctoras y protectoras indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, además de las impuestas por el Órgano competente en razón de la materia.

39.5. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental.

Art.40 Evaluación de Impacto Ambiental

Cuando, de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación de Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, que lo modifica, así como el Reglamento para su ejecución (Real Decreto Legislativo 1131/1988 de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en aplicación de otras legislaciones sectoriales. En ellos se regula el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante los Órganos Administrativos correspondientes.

Capítulo II Suelo no urbanizable especial.

Sección 1ª.- Condiciones Generales

Art.41 Concepto

Constituye el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

- a. Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial;
- b. En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público;
- c. En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural;
- d. En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Art.42 Régimen General

42.1. En el Suelo No Urbanizable Especial queda prohibida cualquier construcción, actividad, utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que justifica el carácter de su protección, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o en las determinaciones del Plan General.

42.2. No obstante, podrán autorizarse los usos y las construcciones e instalaciones previstos en las presentes Normas para cada una de las zonas de protección especial cuando se ajusten a las condiciones de las construcciones de edificabilidad y estéticas reguladas en este documento.

42.3. El procedimiento de las autorizaciones exigibles será el previsto en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Sección II.- Zonas de Protección Especial

Art.43 División en Zonas

43.1. En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como Suelo No Urbanizable Especial en el municipio de Caldearenas, se han dividido las zonas de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

- a. **Zonas E.-Ecosistemas naturales** (Criterios ecológicos, paisajísticos, de patrimonio natural y por riesgos naturales).
 - E1.-Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000, y enclaves singulares de medio natural.
 - E2.- Vegetación en laderas, áreas forestales y cuencas fluviales tributarias.
 - E3.-Protección del río Gállego.

- b. **Zonas S.-Protecciones sectoriales y complementarias** (Criterios en aplicación de la legislación sectorial, a la que se remite, y no señaladas en el plano de ordenación)

Se han ordenado las siguientes zonas:

- S1.- Carreteras.
- S2.- Líneas eléctricas de Alta Tensión.
- S3.- Gasoducto.
- S4.- Ferrocarril.
- S5.- Vías pecuarias.

- c. **Zonas C.-Patrimonio cultural** (Criterios arqueológicos y de patrimonio cultural)
 - C1.-Parque Cultural de San Juan de la Peña.

43.2. Se han señalado, además, los elementos y yacimientos en el plano de ordenación del término municipal, que también quedan relacionados y definidos en el catálogo.

Art.44 ZONA E-1.- Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000 y Enclaves Singulares de Medio Natural

44.1. Justificación

En aplicación de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Caldearenas y que contienen especies y hábitats prioritarios y de interés comunitario, así como las áreas críticas de la avifauna amenazada. También se incorpora en esta Zona las áreas críticas para la protección del quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*) (Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón) por el que se establece el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación de esta especie catalogada como "En peligro de extinción" (Decreto 49/1995, de 28 de marzo, de la Diputación General de Aragón en su Anexo I).

Se incluye además la formación de hayedos xerotermófilos por su carácter relíctico.

Parte de estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

A su vez, en esta zona se aglutina la Zona Periférica de Protección del Parque de la Sierra y Cañones de Guara.

44.2. Zonificación

Recoge la delimitación elaborada por el Gobierno de Aragón para estos espacios naturales protegidos, además de la generada para los enclaves singulares de medio natural que figuran señalados en los planos de información territorial.

La delimitación específica de esta zona se grafía en los correspondientes planos de ordenación.

44.3. Condiciones de Uso

44.3.1 Usos Prioritarios:

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitats prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio natural existente.

44.3.2 Usos Permitidos:

- a. Agrarios tradicionales e incluidos en revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.
- b. De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.
- c. Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las carreteras y otras infraestructuras existentes.

44.3.3 Usos Prohibidos:

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

- a. Vinculados al servicio de las obras públicas en los casos de compatibilidad con otras zonas de esta clase de suelo.
- b. Granjas e instalaciones agropecuarias.
- c. Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.
- d. Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.
- e. Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria y las áreas críticas para las especies amenazadas.

- f. Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario, y en especial del hayedo asociado al vértice Presín.

En todos los casos las construcciones y edificaciones compatibles se prohíben en las áreas de riesgo natural por inundación asociado a los cauces fluviales. Además, deberán solicitar informe al órgano competente en función de la materia del Gobierno de Aragón.

44.4. Condiciones de la Edificación

44.4.1 Actuaciones Previas:

Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (Artículo 6. Directiva 92/43/CEE). Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia y al trámite reducido de Análisis de Impacto Ambiental, regulados específicamente en el capítulo de normas de protección del territorio.

44.4.2 Superficie Construida:

En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 50 m², estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

44.4.3 Altura Máxima

Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros.

Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como permitidos o prioritarios en estas zonas.

Proporciones:

Las proporciones de la planta de las nuevas construcciones serán cuadradas o rectangulares, con una proporción entre ambos lados de 1 a 2.

44.5. Condiciones Estéticas:

- a. Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.
- b. Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado de teja árabe en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.
- c. Proporción de huecos: Dominio del macizo sobre el hueco, ya que sólo se permite el de la puerta de acceso que podrá ser de chapa de acero o de madera, evitando proporciones apaisadas, pintada en colores terrosos o marrones y una ventana de proporción cuadrada y reducidas dimensiones. Los otros dos lados carecerán de huecos.
- d. El vallado se realizará en piedra o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desecho.

- e. Pavimentos: El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, éste será de piedra o madera.

44.6. Rehabilitación o Renovación de Edificios Rurales Existentes

- a. Con el objeto de alcanzar su recuperación, se permiten todas aquellas actuaciones y obras tendentes a su mantenimiento y mejora, pero también las necesarias de actualización y renovación, siempre que se mantengan las características tipológicas y estéticas fundamentales propias de tales construcciones, sin generar aumento del volumen edificado.
- b. Se podrá plantear el cambio de uso respecto al original del edificio o edificios, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, si con ello no se distorsiona el objetivo de su conservación. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requiera la actuación que, cuando sea de suficiente entidad, podrá resolverse mediante Plan Especial.
- c. En el caso de que se pretenda rehabilitar estrictamente las edificaciones que forman el despoblado de Sieso de Jaca, se cumplirá lo establecido en la legislación urbanística en vigor.
- d. En el caso de que se proponga un aumento del nº de edificaciones respecto de los existentes (aun cuando estén parcialmente derruidas) será obligatorio la redacción de un Plan Especial que contemple como mínimo la resolución, de manera adecuada, del acceso y suministros, así como la demanda de aparcamientos generada.

44.7. Condiciones de la Edificación

La parcela, ocupación, volumen y alturas serán las existentes, recuperando en los casos posibles los materiales tradicionales utilizados. Se podrá autorizar la realización de nuevas construcciones hasta un volumen máximo de un 10% más del existente, si se demuestran imprescindibles para la operación, por cuestiones técnicas y de funcionamiento debidamente justificadas, que no puedan ser resueltas en las construcciones existentes.

44.8. Otras Condiciones:

En el caso de proceder a renovación justificada o a la ampliación autorizada de las edificaciones existentes, se seguirán las siguientes condiciones:

44.8.1 Volumen y Alturas:

Las nuevas edificaciones y las renovadas, no podrán superar en dimensiones de planta ni en alturas a las del conjunto de las edificaciones existentes.

44.8.2 Condiciones Estéticas:

- a. Tipología, construcción y materiales
Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas y estéticas coherentes con lo preexistente, con el objeto de integrarse en el conjunto que se pretende recuperar. Justificando en base a ello las propuestas.
- b. Fachada
Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocre. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como

- recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual.
- c. Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies, excepto si es ese el preexistente.
 - d. Cubierta
Será del tipo tradicionalmente usado en el ámbito en el que se actúa. Se prohíbe la utilización del fibrocemento y el aluminio en su color, y el de pizarra e imitaciones en colores oscuros.
 - e. Proporción de huecos
Los que correspondan al análisis efectuado de los ya existentes.
 - f. Carpintería
Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.
 - g. Vallado
Si hiciera falta, se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

44.9. Medidas Correctoras:

Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos, y la eliminación de elementos que afectan negativamente al conjunto sobre el que se interviene.

44.10. Otras Condiciones:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene con la adecuación prevista en estas Normas.

44.11. Condiciones de los Cerramientos y Vallados

- a. Los vallados se limitarán al máximo, para evitar los cierres de perspectivas, al no ser elementos habituales de esta zona. En caso de justificarse su necesidad, serán adecuados al medio rural, procediendo a su ejecución de la manera más ligera posible, con elementos de calidad.
- b. Se situarán respetando los retranqueos a caminos establecidos en las condiciones de la edificación para cada caso y los señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras.
- c. Se recomiendan vallados inferiores a 1,20 metros de altura realizados con materiales de calidad, bien de muros de piedra, elementos de madera o con mallas metálicas poco tupidas.
- d. En caso de necesitar alturas mayores, se plantearán con elementos ligeros, no supongan obstáculos al aire y a las vistas, de elementos de madera metálicos ligeros, bien en toda la altura o a situar sobre los muros de piedra de 1,20 metros de altura, o con un pequeño zócalo e fábrica de 0,40 metros de altura, que pueden trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado hasta una altura máxima de 2,50 metros.

- e. Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como los de materiales de desecho.

Art.45 ZONA E-2.- Vegetación en Laderas, Áreas Forestales y Cuencas Fluviales Tributarias

45.1. Justificación y Zonificación

Incluye las comunidades vegetales de porte arbóreo y sus etapas seriales, así como prados, áreas erosionadas, cauces y cuencas de ríos y barrancos y otros elementos con dominancia de procesos naturales de la vertiente solana de la Sierra de San Juan de la Peña y en la umbría de las Sierras de Javierre, Belarre y Santa Isabel, con diversidad específica y valores ecológicos y paisajísticos que merecen su protección en el conjunto municipal. También presentan un importante papel en defensa del suelo y de la edafogénesis controlando los procesos erosivos mediante la estabilidad que ofrece su amplia cobertura.

45.2. Condiciones de Uso

45.2.1 Usos Prioritarios:

- a. La restauración, regeneración y repoblación de la cobertura vegetal con especies autóctonas y respeto a las características del área, siempre que con ello se consiga conservar y potenciar sus valores, así como los necesarios para la adecuada gestión forestal del territorio.
- b. Científicos, culturales y recreativos encaminados a la potenciación de la función ecológica y paisajística de estos suelos.

45.2.2 Usos Permitidos:

- a. Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de la vegetación y de los pastizales, sin menoscabo del papel de regulador de los procesos erosivos que presentan estas formaciones vegetales.
- b. De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.
- c. Granjas y explotaciones ganaderas existentes, así como las nuevas sólo cuando sea para implantar sistemas de explotación extensivos.
- d. Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las carreteras y otras infraestructuras existentes.

45.2.3 Usos Prohibidos:

- a. Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no se corresponda con las peculiaridades y usos admisibles en esta zona, y en especial en los cauces fluviales y sus zonas de influencia y en las masas de vegetación de porte arbóreo: pinares, quejigares y, en menor proporción, carrascales.

45.3. Condiciones de la Edificación

45.3.1 Actuaciones Previas:

Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas con predominio de la vegetación natural y de los aprovechamientos forestales y pecuarios extensivos.

En los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de esta zona (ver mapa de información territorial), la competencia en la gestión depende de la Administración Forestal del Gobierno de Aragón, a la que se deberá solicitar su autorización previa a la concesión de licencia de obras.

45.3.2 Superficie Construida:

- a. Para los usos prioritarios y permitidos, no se especifican condiciones a la edificación y cumplirán la normativa actual y la que sea de aplicación a partir de estas Normas.
- b. En los usos permitidos basados en el mantenimiento de construcciones e instalaciones existentes, podrá procederse a obras de mejora y actuaciones de remodelación interna, quedando prohibidas las ampliaciones.
- c. Las construcciones de nueva planta permitidas no podrán tener una superficie construida superior a 100 m². En el caso de apriscos para ganado en explotación extensiva, podrán contemplarse con el vallado, en mampostería de piedra, del terreno libre anejo hasta una superficie máxima de 400 m², por lo que la actuación total podrá tener una extensión máxima de 500 m².

45.3.3 Altura Máxima:

- d. Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros.
- e. Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como prioritarios y permitidos en estas ZONAS.

45.3.4 Proporciones

Las proporciones de la planta de las nuevas construcciones serán cuadradas o rectangulares, con una proporción entre ambos lados de 1 a 2.

45.3.5 Condiciones Estéticas:

- a. Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.
- b. Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado de teja en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.
- c. Proporción de huecos: Dominio del macizo sobre el hueco, ya que solo se permite el de la puerta de acceso que podrá ser de chapa de acero o de madera, evitando proporciones apaisadas, pintada en colores terrosos o marrones y una ventana de proporción cuadrada y reducidas dimensiones. Los otros dos lados carecerán de huecos.
- d. Vallado: Se realizará en piedra o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desecho.
- e. Pavimentos: El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, éste será de piedra o madera.

Art.46 ZONA E-3.- Protección del Río Gállego

46.1. Justificación

Incluye el cauce, riberas y cultivos que orlan el sistema fluvial y se encuentran relacionados con el río Gállego conformando las terrazas y terrenos aluviales más recientes. La proximidad y pertenencia de estos terrenos al cauce fluvial establece su sensibilidad a la contaminación por vía hídrica que se transmite directamente al acuífero aluvial y a los ecosistemas acuáticos y de ribera. Sustentan además óptimas condiciones edáficas, cultivándose tradicionalmente. También se recogen las desembocaduras a este cauce principal de los ríos Moro y Rematriz y de los barrancos, sobre todo Petral, así como sus áreas de influencia y vertientes con mayores riesgos erosivos. Toda esta zona se constituye en bandas que amplían el corredor biológico que presenta como base el eje fluvial y aumentan su funcionalidad como paso de fauna. Por tanto, estas zonas anuncian un triple criterio de protección: de aproximación a la zona inundable, de productividad agrícola y de protección indirecta de los ecosistemas naturales acuáticos y de ribera, al relacionarlos con los cursos fluviales secundarios que desembocan en el río Gállego.

También se dirige la protección a preservar su función como corredor biológico privilegiado en razón a su carácter lineal y continuo, utilizado por fauna singular y amenazada como la nutria.

46.2. Zonificación

Ocupa el cauce y las franjas continuas en dirección este-oeste que orlan las riberas y márgenes del río Gállego en este tramo fluvial y se alargan además abarcando lateralmente las desembocaduras de los ríos, barrancos y sus laderas vertientes.

46.3. Condiciones de Uso

46.3.1 Usos Prioritarios:

- a. Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.
- b. De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.

46.3.2 Usos Permitidos:

- a. Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.
- b. Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.
- c. Vinculados al mantenimiento de las obras públicas y de interés general existentes y sin incluir viviendas de uso residencial asociado.

46.3.3 Usos Prohibidos:

- a. Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no se corresponda con las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación.

Capítulo III Suelo No Urbanizable Genérico

Sección 1ª.- Condiciones generales

Art.47 Concepto

El Suelo No Urbanizable Genérico constituye los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

- Por no estar sometidos a algún régimen especial de protección.
- Que sean acreedores de algún grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

Sección 2ª.- Zonas de protección genérica

Art.48 ZONA G.- Cultivos, Prados y Pastizales en el Entorno de las Poblaciones y de sus Accesos por Carretera

48.1. Justificación y Zonificación

Se corresponde con las superficies cultivadas y/o los prados y pastizales que constituyen el entorno y ampliaciones naturales de los ocho núcleos de población que presenta el municipio, así como los asociados y relacionados con las carreteras de acceso a estos suelos urbanos consolidados, localizados en las solanas y fondos de valle principales de los ríos Gállego y Rematriz.

48.2. Condiciones de Uso

48.2.1 Usos Prioritarios:

- a. Usos agrarios tradicionales.

48.2.2 Usos Permitidos:

- a. Usos vinculados a explotaciones agrarias, tales como almacenes agrícolas, granjas e instalaciones agropecuarias, instalaciones frigoríficas, de transformación y de comercialización de productos agrarios, y otros, incluidas la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación. Cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.
- b. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas: tanto del sistema de comunicaciones y transporte, como los relacionados con las infraestructuras energéticas (producción y transporte) y las de captación, tratamiento, abastecimiento y saneamiento de aguas.
- c. En general las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control y servicio de las actividades que se desarrollan en relación con ellas. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control de tráfico, las estaciones de peaje, los puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras y sus usos complementarios, bares, restaurantes, pequeño comercio, moteles, almacenes de material y maquinaria, talleres de reparación, viveros, etc., así como la vivienda de personas que deban

- permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- d. Talleres y almacenes de materiales inertes al servicio de otras actividades, como pueden ser almacenes de cantería y productos al servicio de la construcción o las actividades agropecuarias.
 - e. Usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al R.A.M.I.N.P. que deban emplazarse en el medio rural por superar las limitaciones del Suelo Urbano o que deban emplazarse en él por la relación directa con el medio, como pueden ser talleres de cantería, elaboración de productos a partir de elementos extraídos del medio, etc., adoptando siempre las medidas correctoras necesarias para disminuir sus efectos e impactos.
 - f. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población y cumpliendo las limitaciones establecidas en esta norma de acuerdo con lo dispuesto en el artº 23.c) de la LUA.
 - g. Construcciones o instalaciones que se consideren de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, tales como instalaciones de carácter científico, docente, cultural, deportivo, recreativo, sanitario y asistencial. Se integran en este grupo las acampadas, y actuaciones relacionadas con el turismo “verde”.
 - h. Renovación de construcciones existentes. Tanto de edificaciones rurales aisladas, como torres, mases, pajares, etc.; también conjuntos de edificaciones como aldeas, barrios o pueblos deshabitados. Podrán destinarse a cualquiera de los usos compatibles con esta clase de suelo, incluido el de viviendas, con excepción de los de actuaciones industriales clasificadas y los ganaderos, salvo en el caso de haber sido el uso originario de las construcciones y cumplir con la legislación sectorial de aplicación. Siempre con respeto a las características tipológicas y estéticas fundamentales de lo existente, y si se les pueda dotar de los servicios necesarios. También pueden utilizarse para usos complementarios de instalaciones agrarias de grandes dimensiones, si se cumple con la normativa que sea de aplicación.
 - i. Otros usos no contemplados que quepa considerar de interés público. Para otros usos y actividades distintos a los descritos, se requerirá la justificación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

48.2.3 Usos Prohibidos:

Todos los no contemplados entre los anteriores.

48.3. Condiciones de la Edificación

Se regulan seguidamente los usos compatibles atendiendo a 6 grupos en los que se han dividido las actividades prioritarias y permitidas en esta zona:

48.3.1 GRUPO 1. Usos vinculados a explotaciones agrarias, a las explotaciones de recursos naturales y de protección del medio ambiente

- a. Parcela Mínima: La existente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan.
En el área delimitada próxima a Javierrelatre para almacenes agrícolas (plano O.1) la parcela mínima es de 2.500 m²

En el resto de nuevas parcelaciones, para explotaciones agrarias (extensivas) y talleres y almacenes de materiales inertes, no será inferior en ningún caso a la unidad mínima de cultivo: 2.500 m² en regadío y 1 Ha en seco.

En explotaciones de los recursos naturales, la necesaria para la actividad.

b. Superficie edificable: 0,6 m²/m².

c. Ocupación Máxima:

- 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 10.000 m²
- 20% en parcelas de superficie superior a 10.000 m².

Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15 % más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras.

Se exceptúa de la anterior limitación, las instalaciones existentes que podrán mantenerse, aun con ocupaciones superiores y, si se demuestra imprescindible para su mantenimiento, podrán autorizarse pequeñas ampliaciones, hasta un 50% más de su actual superficie, que deberá autorizarse mediante convenio a suscribir con el Ayuntamiento que señalará las condiciones exigibles con la ampliación.

d. Alturas Máximas:

- 2 plantas, 7 metros.
- Altura máxima visible: 8 metros.
- Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

e. Retranqueos:

- En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.
- En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.
- En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

f. Proporciones

La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente rectangular, con una proporción entre ambos lados, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 1.500 metros cuadrados. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.

En rehabilitación, las existentes.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud correspondiente.

g. Condiciones Estéticas

• Fachada:

- o Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre.

- o Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro.
- o Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.
- Cubiertas:
 - o Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m², que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros.
 - o Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.
 - o Colores: Ocres, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.
- Carpintería:
 - o Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno.
 - o Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.
- Vallado: se estará a lo dispuesto para él en las condiciones específicas que figuran al final de las condiciones de la edificación.
 - h. Tramitación: Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.
 - i. Otras Condiciones
 - o Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en las presentes Normas.

48.3.2 GRUPO 2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

- a. Parcela Mínima:

No se fija parcela mínima, ya que será la necesaria para el desarrollo de la función propuesta.
- b. Superficie Edificable:
 - La necesaria para el desarrollo de su función.
 - Para los usos complementarios, se limita:
 - o Viviendas vinculadas: 100 m² construidos
 - o Talleres, almacenes, pequeño comercio, bares y restaurantes, etc., al servicio del uso principal, hasta un 50% de la superficie destinada al mismo.
- c. Ocupación Máxima:
 - No se limita para los usos destinados a la ejecución o prestación del servicio o su entretenimiento.
 - En las edificaciones complementarias, 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000 m² y 20% en parcelas de superficie superior a 5.000 m².

- Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15 % más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras.
- d. Retranqueos:
 - Para los usos principales de servicios, los necesarios para el cumplimiento de su función y, en todo caso, los fijados en cada caso por la legislación sectorial de aplicación.
 - En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.
 - En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.
 - En rehabilitación de edificaciones, los existentes.
- e. Altura Máxima:
 - 2 plantas, 7 metros.
 - Altura máxima visible: 8 metros.
 - Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- f. Proporciones
 - La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente cuadrada o rectangular, con una proporción entre ambos lados, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 500 metros cuadrados. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.
 - En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud correspondiente.
 - En rehabilitación, las existentes.
- g. Condiciones Estéticas:
 - Fachada:
 - Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre.
 - Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro.
 - Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.
 - Cubiertas:
 - Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m², que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros.
 - Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

- o Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.
- Carpintería:
 - o Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.
- Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.
- h. Tramitación:

Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.
- i. Otras Condiciones:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en las presentes Normas.

48.3.3 GRUPO 3. Usos industriales, actividades clasificadas con arreglo al RAMINP e instalaciones agrarias especiales

- a. Parcela Mínima: 10.000 m².
- b. Superficie Edificable:

La superficie edificable no excederá de los 1.500 m² en un solo volumen.
- c. Ocupación Máxima: 10% de la parcela.
- d. Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- e. Retranqueos:
 - En vallados y cerramientos: 5 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 8 metros a su eje.
 - En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 10 metros al cerramiento. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.
- f. Altura Máxima:
 - 2 plantas, 10 metros, con un máximo de altura visible de 13 metros, excepto elementos puntuales necesarios para el funcionamiento de la instalación.
- g. Proporciones:
 - No se señalan.
- h. Condiciones Estéticas
 - Fachada: Piedra, revestimientos continuos de todo tipo, siempre que los colores entonen con el entorno.
 - Cubiertas: Se prohíben, exclusivamente, el fibrocemento y el aluminio en su color.
 - Proporción de huecos: No se regula.
 - Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.
- i. Medidas Correctoras:
 - Si no es desaconsejable para el desarrollo de su función, en torno a las edificaciones se plantará doble hilera de arbolado y seto vivo tras el vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos, tolvas, maquinarias, e instalaciones similares que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores

miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas.

- Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos. Las operaciones de carga y descarga y la dotación de aparcamiento generadas, se resolverán en el interior de la parcela, y estarán dotadas e arbolado para minimizar su impacto visual.
- En caso de contener actividades clasificadas, se adoptarán las necesarias medidas correctoras para eliminación de molestias y riesgos.

j. Condiciones de edificación.

- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.

- Parcela mínima:
 - o seco: 10.000 m².
 - o regadío: 4.000/ 2.500 m².
 - o podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PG.
- Superficie edificable permitida:
 - o en general: 0,2 m²/m² de suelo.
 - o en granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m²/m².
- Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Se permiten alturas superiores en elementos aislados, que así lo requieran (silos, depósitos, etc.), con un máximo de 12m.
- Distancias mínimas a linderos: 5 m. o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Los almacenes o 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.

- 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:
 - o la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
 - o 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.).
 - o en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
 - o la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
 - o 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.

Art.49 Condiciones particulares de edificación.

49.1 Explotaciones agropecuarias o granjas.

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

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

Con independencia de dicha normativa, y en particular para las explotaciones de porcino, se establece:

- la distancia mínima de 5 Km. a suelo urbano, suelo urbanizable o a cualquier vivienda (incluso familiar aislada)
- el tamaño de la instalación no podrá superar los 250 animales

49.2 Viviendas rurales.

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

49.3 Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m²., altura de 1 planta ó 3 m., quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

Art.50 Condiciones de procedimiento.

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

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

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

50.2 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, técnicoconstructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art.51 Construcciones permitidas en Zona Periférica

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Caldearenas, en la ZONA PERIFÉRICA delimitada por este Plan, se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda familiar de acuerdo con las siguientes condiciones.

51.1 Condiciones de edificación:

a. Parcela mínima:

- Tendrá una superficie de al menos 2.500 m².

b. Superficie edificable:

- La superficie edificable máxima es de 350 m².

c. Ocupación Máxima:

- No se fija, será la resultante de la aplicación de las condiciones de esta norma.

d. Retranqueos:

- En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.
- En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 10 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

e. Altura Máxima:

- 2 plantas, 6 metros, con un máximo de altura visible de 7 metros.

51.2 Condiciones Estéticas:

a. Tipología, construcción y materiales:

Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas coherentes con el municipio de Caldearenas, con el objeto de integrarse en el ambiente rural de su entorno.

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
- En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
- La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 2% 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.
- Fachada:

Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocres. También se permite la combinación entre ambos, por

paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual. También se permite la utilización del ladrillo macizo tradicional de color ocre e, incluso, el hormigón abujardado en elementos puntuales.

- **Materiales:**

Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies. No podrán existir fachadas con una longitud continua superior a 15 metros.

- **Cubierta:**

Será del tipo tradicionalmente usado en el núcleo, con faldones inclinados y aleros salientes de la fachada, utilizando como material de cobertura la teja cerámica o de hormigón con efectos similares a la teja árabe y de colores tradicionales como son los ocre.

- **Proporción de huecos:**

Preferentemente cuadrados o rectangulares colocados en situación vertical. Las puertas cocheras se colocarán integradas en la composición, y podrán tener una anchura máxima de 3 metros.

- **Carpintería:**

Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

- **Vallado:**

se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

51.3 Medidas correctoras:

Para colaborar con la regeneración de la vegetación autóctona se exige la plantación de al menos diez unidades arbóreas junto a la vivienda. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos.

51.4 Tramitación:

Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

51.5 Otras Condiciones:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene.

Art.52 Construcciones e instalaciones de interés público.

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

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

52.3 Tramitación.

- Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA 25.
- 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.

52.4 Condiciones de edificación.

- Superficie autorizable máxima: 0,2 m²/m².
- Altura máxima: 7 m.; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función, así lo requieran.
- Distancia a linderos: 5 m. ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (Sub).

Art.53 Definición.

53.1 El PG clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la consideración de suelo urbano o de no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

53.2 El PG distingue en el suelo urbanizable no delimitado una serie de áreas con el objeto de establecer una serie de condiciones y objetivos para cada una de ellas.

53.3 En suelo urbanizable el PG contiene las siguientes determinaciones:

- condiciones, plazos y prioridades para la urbanización las diferentes áreas
- desarrollo de los sistemas generales
- trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
- asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas
- aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUB/D
- sistemas de actuación previstos

Art.54 Desarrollo del suelo urbanizable.

54.1 El desarrollo del PG en suelo urbanizable se realizará mediante la delimitación de sectores y la redacción de Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PG y a la LUA (artº44 a 53). En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

54.2 La delimitación de sectores y el desarrollo del planeamiento derivado atenderá a los siguientes criterios y determinaciones:

Caldearenas

- Se delimitarán sectores con una superficie mínima de 2,5 hectáreas.
- Deberán incorporar la ejecución del tramo de colector de alcantarillado correspondiente de acuerdo con el trazado vinculante incluido en Planos de ordenación.
- Se ubicarán zonas verdes públicas y equipamiento en zonas próximas al cauce del río Gállego, y principalmente en la franja comprendida entre éste y el vial principal que conecta las Áreas de Suelo Urbanizable.

AREA NORTE

- Se deberá garantizar una cota mínima para parcelas de uso residencial en función del colector de saneamiento, que cuente con Estudio de inundabilidad con informe favorable de CHE. Si fuera preciso se realizará un abanalamiento agrupando la edificación en la plataforma superior.
- El 30% del ámbito del sector se destinará a Zona Verde y espacios libres creando un parque urbano de ribera en continuidad con el S.G. previsto en las UE's C1 y C2 junto al edificio de la antigua Harinera. Incorporará las zonas de carrizal existentes dentro de la zona verde.

- Se destinará un máximo del 40% a vivienda colectiva aplicando la parcela mínima y parámetros de zona de Casco (C)³ y el resto a vivienda unifamiliar (aplicando Zona de Extensión de Casco).

AREA SUR

- Se destinará parte del equipamiento a completar el Sistema General (Area deportiva) en continuidad con el previsto en la UE-C3, con una superficie mínima de 580 m².

Javierrelatre

- Se delimitarán sectores con una superficie mínima de 2,5 hectáreas.
- Deberán costear la ejecución del colector municipal de alcantarillado comprendido en su ámbito, y del emisario, en proporción a la extensión de suelo delimitado de acuerdo con el trazado vinculante incluido en Planos de ordenación, si en el momento de la urbanización éste no hubiera sido ejecutado por la Administración pública.

Area Norte

- Se exigirá un Proyecto de delimitación del sector con carácter previo a la redacción del Plan Parcial y se tramitará como un documento de avance. Este tendrá un contenido tal que permita valorar el impacto visual del desarrollo urbanístico con objeto de respetar la imagen urbana del núcleo tradicional, estableciendo criterios sobre el tratamiento paisajístico de la zona verde y cuantificando la previsión de arbolado. Para ello deberá justificar que la futura urbanización ofrece una diversidad volumétrica y de tipología de vivienda adecuadamente integrada en el entorno urbano.
- El 33% del ámbito del sector se destinará a Zona Verde y espacios libres creando un parque urbano de borde en el extremo Este del mismo, y se concentrará la edificación en la zona más próxima al suelo urbano.
- Se destinará un máximo del 40% a vivienda colectiva aplicando la parcela mínima y parámetros de zona de Casco (C)⁴ y el resto a vivienda unifamiliar (aplicando Zona de Extensión de Casco). Esta se ubicará en las parcelas situadas a cota inferior alineando la edificación con el vial principal, sin superar la línea máxima de edificación que resulta de trazar una línea paralela al límite oriental del área a 56 metros.

Latre

- Se delimitarán sectores con una superficie mínima de 2,5 hectáreas. Para ello será preceptivo que cualquier delimitación que incorpore suelo del Area Este o Area Oeste, incluya también parte del Area Centro de forma que quede incorporado al sector una superficie del parque lineal junto al barranco proporcional al ámbito delimitado.
- Deberán costear la ejecución del colector municipal de alcantarillado comprendido en su ámbito, y del emisario, en proporción a la extensión de suelo delimitado de acuerdo con el trazado vinculante incluido en Planos de ordenación, si en el momento de la urbanización éste no hubiera sido ejecutado por la Administración pública.

Area Este

- Se reservará para Zona Verde (paseo peatonal) el entorno de la iglesia grafiado en planos con una extensión mínima de 1.200 m².

Area Centro

- Se reservará para Zona Verde (paseo peatonal) el borde oeste, próximo al cauce grafiado en planos con una extensión mínima de 3.500 m².

³ No obstante, la edificabilidad será la asignada en cada caso por el Plan Parcial, no por aplicación del índice correspondientes a la zona sobre parcela neta.

⁴ Id. nota anterior.

Area Oeste

- Se reservará para Zona Verde (parque) una parcela de extensión mínima de 1.500 m² junto a la zona deportiva y en proximidad al cauce fluvial.

54.3 No se superará una índice de edificabilidad bruta de 0,35 m²/m².

54.4 Cánones

De acuerdo con el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA 22/10/2001) serán de aplicación sobre los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal las siguientes cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales:

- en suelos residenciales, 90,15 € por habitante equivalente (3 hab.equivalentes/viv.)
- en suelo industrial, la cuantía mayor de 2,40 €/m² construido ó 90,15 €/hab.equiv.

Dichas cantidades serán aportadas al Ayuntamiento que, a su vez , las entregará al I.A.A..

Art.55 Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.

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

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

TITULO VI. SISTEMAS GENERALES

Sección I. Disposiciones generales.

Art.56 Definición.

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

56.2 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.57 Actuación.

57.1 Los suelos adscritos por el PG para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUB/D), mediante el sistema de expropiación.

57.2 A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable 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.

57.3 El suelo que el PG 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.

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

57.5 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.

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

Sección II. Sistema viario.

Art.58 Definición.

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.

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 PG, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Sección III. Sistema de espacios libres.

Art.59 Definición y clasificación.

Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

Art.60 Determinaciones.

60.1 La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PG establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.

60.2 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.

Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.

Art.61 Definición y clasificación.

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).

Art.62 Determinaciones.

62.1 En suelo urbano el PG determina la localización de los equipamientos o del suelo destinado al mismo; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.

62.2 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.

62.3 En los suelos destinados a equipamientos localizados en las zonas C 1 y A, la edificabilidad será de 1,5 m²/m².

TITULO VII. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

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

Art.63 Delimitación del contenido normal de la propiedad.

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

63.2 Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

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

63.3 Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:

- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PG
- costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos
- ceder gratuitamente al Municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma
- ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

Art.64 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

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

- a. En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de "solar", se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:
 - Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/Z.
 - Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (M^oFomento/DGA/DPHU), CHE, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

- Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.
- Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
- b. En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.
- c. En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en RG 40.1.c y 41.1.c).
- d. Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

Art.65 Unidades de ejecución.

65.1 En suelo urbano no consolidado se prevén unidades de ejecución, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente PG, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

65.2 Aquellas parcelas que a tenor del PG hayan de adquirir la condición de solar, requerirán además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Art.66 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.

66.1 La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.

66.2 Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes (o los que los sustituyan en desarrollo reglamentario de la LUA).

66.3 Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasesen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73)

66.4 Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de

cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PG; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado la financiación por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Art.67 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

67.1 Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. (LUA 184).

67.2 El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 185 y RD 10.3.

67.3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 186 y RD 11.2.

67.4 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 la presente Normativa.

67.5 Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 186).

67.6 Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 191-192), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 186).

Art.68 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.

68.1 Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.

68.2 Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación, en tres categorías que a su vez definen las obras admisibles:

- monumental: se admiten exclusivamente obras de restauración, estando prohibida la demolición en general; ésta solo se permitirá si se refiere a elementos añadidos impropios.

- arquitectónica: se admiten obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen.
- ambiental: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillería, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la demolición y nueva construcción integrando los mismos.

68.3 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.

68.4 Se prohíben toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

68.5 Será objeto de protección, aunque no se incluya pormenorizadamente en el Catálogo, el conjunto de muros de piedra del núcleo de Serué, ya sean muros para delimitación física de parcelas o elementos de contención del terreno. Cualquier intervención sobre los mismos deberá ser consultada por escrito al Ayuntamiento, y cuando la intervención sobre los mismos sea consecuencia de una obra de edificación será también objeto de licencia urbanística, y deberá contemplarse en el proyecto preceptivo. El Ayuntamiento podrá, dentro de sus posibilidades presupuestarias, consignar ayudas para la conservación de los mismos.

Art.69 Edificios y usos fuera de ordenación.

69.1 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PG, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación". (LUA 70.1).

69.2 No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA 70.2).

69.3 En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LUA 70.3).

Art.70 Conservación del medio ambiente urbano.

70.1 El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren 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 resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
- b. Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.
- c. Cerramientos tradicionales de parcelas de piedra.

70.2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o

replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia.

70.3 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

70.4 Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios.

70.5 Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

70.6 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.

70.7 Vertidos a la red de alcantarillado.

Deberá ser observada la Ordenanza Reguladora de los vertidos de Aragón y sucesivos desarrollos Reglamentarios o modificaciones de los mismos desde su aprobación oficial. De forma subsidiaria deberán cumplirse las limitaciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia que aquí se reproducen:

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

70.7.2 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:
 - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - 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.
 - Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
- g. Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
- h. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
- i. Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
- j. Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
- k. Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

70.7.3 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 O₂) 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

70.7.4 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.

70.7.5 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.

70.7.6 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.

70.8 Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

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

70.9 Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

70.10 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.

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

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

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

Capítulo I. Disposiciones generales.

Sección I. Definiciones.

Art.71 Solar.

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

71.2 Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- a. Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 13.a).
- b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes
- c. Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías del art. 65 precedente, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

71.3 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 PG, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art.72 Alineaciones y rasantes.

72.1 Las alineaciones contenidas en el presente PG, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

72.2 La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.

72.3 La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados,.

72.4 Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

72.5 Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

72.6 Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.

72.7 Rasante oficial es la marcada por el PG y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

72.8 Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

72.9 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.73 Superficies. Alturas.

73.1 Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PG.

73.2 Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos.

73.3 Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.

73.4 Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

73.5 Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

73.6 Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de V.P.O.

73.7 Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.

73.8 Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m³ o m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m³ o m² edificados por m² de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

73.9 Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

73.10 Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

73.11 Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Art.74 Espacios libres de la edificación.

Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.

Espacios libres privados. Son aquellos espacios definidos en los planos correspondientes, en los cuales no puede localizarse edificación residencial alguna.

Art.75 Plantas de la edificación.

75.1 Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1,20 m. sobre la rasante inferior del edificio, y/o cuyo piso está como máximo hasta 1,20 m. por encima de esta rasante.

75.2 Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante inferior del edificio, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,50 y 1,20 m.

75.3 sobre dicha rasante; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). No se computa a efectos de edificabilidad.

75.4 Planta sótano. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m. sobre la rasante inferior del edificio. No se computa a efectos de edificabilidad.

75.5 Entrecubierta. Se entiende por entrecubierta, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

Art.76 Usos.

76.1 Usos permitidos o compatibles. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

76.2 Usos prohibidos o incompatibles. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

Sección II. Disposiciones comunes.

Art.77 Altura y número de plantas máximas.

77.1 Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

77.2 Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PG, 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.

77.3 En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:

- PB 5.00 m./naves 7,50 m.
- PB+1 6.50 m.
- PB+1+1/2 7,50 m.

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

77.4 Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.

77.5 El cálculo de las alturas medias se realizará en forma de la media ponderada de las longitudes de fachada por sus alturas.

77.6 Edificaciones con fachada a una sola vía: La altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

77.7 Edificación con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán, con alturas reguladoras distintas para cada calle. La altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas.

77.8 Con edificación que da frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán:

77.8.1. La altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores. La edificabilidad podrá superar la altura máxima visible y podrá tener una planta habitable más, siempre que no sobresalga por encima de la altura máxima visible correspondiente a la vía con mayor cota y ninguno de los faldones de la cubierta tenga una pendiente superior al 100 %.

77.8.2. En el caso de que la diferencia de cota entre alguno de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada recayente a la vía con mayor cota podrá ser como máximo de 3,50 Ml. operándose en el resto de parámetros como en el párrafo anterior.

77.8.3. Esta disposición será igualmente de aplicación para las edificaciones con fachada a una sola vía y solar con pendiente descendiente desde la línea de fachada. La altura de la edificación se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio.

77.9 Medición de alturas en edificios con fachada a una calle con rasante variable:

En los casos habituales en los que la rasante de la calle sea inclinada, si la diferencia de rasante entre los extremos del edificio es superior a 2 metros, y la longitud de la fachada es superior a 16 metros, se deberá escalonar el edificio, para evitar que en ningún punto se sobrepasa en más de 2 m. ninguno de los parámetros de límite de alturas antes definidas..

Art.78 Altura de las plantas.

78.1 Planta baja.

La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.

La altura libre máxima será de 5 m. cuando tenga plantas superiores

En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 7,5 m., pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm. sobre la rasante de la acera.

78.2 Plantas alzadas.

La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

En rehabilitación de viviendas, en el caso de que se mantengan los forjados existentes, se podrá mantener la altura libre interior existente, siempre que no sea menor de 2,20 m.

78.3 Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.

Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

78.4 Entrecubiertas.

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

78.5 Altillos.

En las plantas bajas que no sean de vivienda, se permiten entreplantas o altillos, separadas como mínimo 3 m. de todas las fachadas, con una ocupación máxima del 50% de la planta, y con una altura libre mínima superior e inferior de 2,20 m.

Art.79 Patios de parcela.

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

79.2 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.

79.3 Todos los patios deberán tener acceso.

Art.80 Entrantes, salientes y vuelos.

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

80.2 El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 80 cm.

80.3 Los vuelos a patio serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

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

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

80.6 El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado

v = vuelo máximo en la zona

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

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

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

Art.81 Fachadas.

81.1 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.

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

81.3 Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., preferentemente de piedra, de hasta 2 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

En el caso de la existencia de pilares, postes o machones, éstos serán de piedra.

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

81.5 No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco intensivo; en el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, cuyo ámbito de ordenación sea de un mínimo de 3 parcelas consecutivas, ó se ordene una longitud de fachada de un mínimo de 24m., el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Cuando la manzana donde se encuentre la edificación esté consolidada en 2/3 partes de su perímetro con alineación a vial, no se permitirá el retranqueo de las edificaciones.

La parcela susceptible de asumir retranqueos deberá tener como mínimo 300 m² y 12m. de fachada a vial.

Art.82 Medianerías.

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

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

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

82.4 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.83 Cubiertas y tejados.

83.1 Las cubiertas serán, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, no admitiéndose soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos.

83.2 Cuando el faldón de cubierta sea visible desde el espacio público se admitirán los siguientes materiales de cubierta:

- Teja cerámica curva en colores ocres.
- Tejas de cemento curvas o planas en colores ocres.
- Lajas de piedra.

83.3 Se prohíben, en todos los casos, los siguientes materiales de cubierta:

- Teja de cemento de color negro.

- Pizarra.
- Losetas de material asfáltico de placas.
- Chapa galvanizada sin pintar, o fibrocemento

83.4 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.

83.5 En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma.

Art.84 Aparcamientos.

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

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

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

84.4 Las dotaciones de aparcamientos serán:

- 1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.
- 1 plaza por 100 m². construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m². construidos de uso industrial o comercial.

84.5 En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.

84.6 Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

84.7 Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

84.8 Se exigirá la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. En caso de que la parcela sea menor de 150 m² , no se exigirá el cumplimiento de este apartado si se justifica la imposibilidad de llevarlo a cabo dentro de la parcela en cuestión.

Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.

Art.85 Clasificación de usos.

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

- vivienda

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

Art.86 Viviendas.

86.1 Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

86.2 Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas.

86.3 Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 40 m². útiles.

86.4 Toda vivienda contará, como mínimo, con las siguientes piezas:

cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha.

86.5 Las dimensiones mínimas de las piezas componentes de la vivienda serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama 6 m².
- Dormitorio de dos camas 10m².
- Comedor o Cuarto de estar 18 m².
- Cocina 6 m².
- Aseo 3 m².
- Ancho Pasillo 0,9 m.
- Ancho mínimo habitaciones 2 m.

86.6 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.
- Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m., a la que recaigan habitaciones vivideras.

86.7 Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

86.8 No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir, como mínimo, que una habitación tenga un paramento hueco que dé frente, en una longitud de por lo menos 3 m., a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana, en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 6 m. como mínimo.

86.9 Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de un solo dormitorio y superficie útil menor de 60 m². Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

86.10 Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/04/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/03/1999).

Art.87 Hostelería.

Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

- Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).
- Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

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

Art.88 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

88.1 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.

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

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

88.4 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.

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

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

Art.89 Industria. Almacenaje.

89.1 El uso industrial se clasifica en:

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

a. Taller familiar-artesano.

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

- superficie máxima 200 m².
 - ruido máximo 30 Db.
 - n^o máximo de operarios 5
 - compatible con el uso residencial en planta baja o piso.
- b. Pequeña industria.
- Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc.
 - Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.
 - o superficie máxima 500 m².
 - o ruido máximo 35 Db.
 - o n^o máximo de operarios 20
 - o compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.
- c. Industria ligera.
- Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa.
 - Comprende igualmente los almacenes.
 - Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.
 - o ruido máximo 45 Db.
 - o industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.
- d. Industria pesada.
- Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:
 - o Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP
 - o Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
 - o Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72
 - o esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

Nota: La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

89.2 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.

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

Art.90 Comercial. Oficinas.

90.1 Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67, y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

90.2 Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m². solo podrán emplazarse en calles de latitud no menor de 10 m., o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

90.3 Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).

90.4 Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art.91 Uso público.

91.1 En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:

- espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- zonas deportivas, de recreo y expansión
- centros culturales y docentes
- centros sanitario-asistenciales
- centros religiosos
- espectáculos en general
- servicios administrativos

91.2 Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

91.3 El Pleno de la Corporación Municipal señalará en cada caso (cuando no estuviere indicado en las PG) el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en las PG para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

91.4 Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PG 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.

91.5 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.

91.6 Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

91.7 Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.

91.8 Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

91.9 Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Departamento correspondiente.

91.10 Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

91.11 Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

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

Art.92 Condiciones generales.

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

Art.93 Servicios en locales públicos.

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

Art.94 Supresión de barreras arquitectónicas.

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

Así mismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/04/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/03/1999).

Art.95 Normativa específica de la edificación.

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

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

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

Capítulo IV. Zonas.

Art.96 Tipos de ordenación.

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

- a. Edificación según alineación de vial.
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, 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.
- b. 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.

Art.97 Zonificación

En el suelo urbano se califican tres tipos de zonas, en función de su situación con respecto a la morfología y tipologías existentes en cada núcleo. Estas son:

- a. Zona C I: casco Intensivo
- b. Zona C:casco
- c. Zona A: extensión de casco

Art.98 Zona de Casco Intensivo C I.

98.1. 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.

98.2. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta es de 1,7 m²/m².

98.3. Parcelación.

- a. Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.
- b. Parcela mínima: 120 m², excepto en el núcleo de Serué, que será de 200 m²
- c. Se podrán mantener parcelas inferiores a la parcela mínima, si se demuestra su existencia previa a la aprobación de este P.G. y no sea necesario un proceso de reparcelación.

98.4. Alineaciones.

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

98.5. Ocupación.

- a. Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b. La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m., excepto las edificaciones que la

superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

- c. Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 75% del patio de parcela.

98.6. Alturas.

- a. La altura reguladora máxima de la edificación principal será de 7,50 m, correspondiente a 1 plantas y media, $(PB+1+1/2)$, excepto en la rehabilitación de edificaciones, cuando esta sea superior, se podrá mantener y en el núcleo de Caldearenas.
- b. La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4 m (PB).
- c. Será obligatoria la existencia de entrecubiertas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

98.7. Cubiertas.

- a. La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con una pendiente respecto al plano horizontal comprendida entre 30% y 60%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b. Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 35° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

98.8. Cerramientos.

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

98.9. Huecos.

- a. Forma y proporciones:
- b. $2a > h > a$ [h =altura del hueco / a =anchura del hueco]
- c. Distancia mínima a medianerías: $1/2 a$
- d. Proporción hueco/macizo menor del 50%
- e. 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.
- f. Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- g. Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural) e hierro.

98.10. Vuelos.

- a. Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; se permiten en general tribunas o miradores cerrados, en calles de más de 4 m. de ancho, siempre que el 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 75 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 40 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- d. Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- e. Las barandillas serán de hierro macizo o madera.

98.11. Escaleras.

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

98.12. Usos.

- a. El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
- b. Uso característico: residencial unifamiliar.
- c. Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- d. 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 rehabilitación de edificaciones existentes, admitiéndose, en este caso, una vivienda mínima de 60 m² de superficie construida.

Art.99 Zona de Casco C

99.1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial en aquellas manzanas que estén parcialmente consolidadas, preservando, en general, las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes y de parcelas de ordenación libre en aquellas que no lo estén.

99.2. Parcelación.

- a. Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.
- b. Parcela mínima: 150 m², excepto en el núcleo de Serue que será de 250 m².
- c. Longitud mínima de fachada 6 m.
- d. Se podrán mantener parcelas inferiores a la parcela mínima, si se demuestra su existencia previa a la aprobación de este P.G. y no sea necesario un proceso de reparcelación.

99.3. Edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta es de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

99.4. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada en las zonas de edificación según alineaciones de vial.

99.5. Ocupación.

- a. Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b. La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m., excepto las edificaciones que la superan actualmente, las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.
- c. Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 75% del patio de parcela.

99.6. Alturas.

- a. La altura reguladora máxima será de 7,5 m. correspondientes a 2 plantas y media (falsa o semisótano) (PB+1+1/2).
- b. La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4 m. (PB).
- c. Será obligatoria la existencia de entrecubiertas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

99.7. Cubiertas.

- a. La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con una pendiente respecto al plano horizontal comprendida entre 30% y 60%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b. Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 35° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

99.8. Cerramientos.

- a. Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona; a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.
- b. En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.
- c. En el caso de que las parcelas colindantes posean cerramientos de piedra tradicional, el cerramiento de parcela deberá tener un tratamiento similar.
- d. En el caso de parcelas con cerramientos de piedra tradicional, no se podrá eliminar el mismo en la parte no ocupada con nueva edificación o accesos a parcela.

99.9. Huecos.

- a. Forma y proporciones:
- b. $2 > h > a$ [h =altura del hueco / a =anchura del hueco]
- c. Distancia mínima a medianerías: $1/2 a$
- d. Proporción hueco/macizo menor del 50%
- e. 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.
- f. Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- g. Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural) e hierro.

99.10. Vuelos.

- a. Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; se permiten en general tribunas o miradores cerrados, en calles de más de 4 m. de ancho, siempre que el 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 75 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 40 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- d. Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- e. Las barandillas serán de hierro macizo o madera.

99.11. Escaleras.

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de $1,50 \text{ m}^2$.

99.12. Usos.

- a. El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
- b. Uso característico: residencial unifamiliar.
- c. Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- d. Usos compatibles, exclusivamente:
 - hostelería
 - comercial y oficinas
 - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
 - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
 - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas de nueva construcción, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 150 m^2 de parcela.
 - Vivienda colectiva, en rehabilitación de edificaciones existentes, admitiéndose en este caso una vivienda mínima por cada 150 m^2 de parcela . La superficie construida mínima admisible es de 60 m^2 por vivienda.

Art.100 Zona de Extensión de casco A.

100.1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

100.2. Parcelación.

- a. Parcela mínima 300 m². En el caso de rehabilitación de bordas existentes, podrá ser de 200 m².
- b. Frente o fachada mínima: 8 m.
- c. Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.
- d. Se podrán mantener parcelas inferiores a la parcela mínima si se demuestra su existencia previa a la aprobación de este P.G. y no sea necesario un proceso de reparcelación.

100.3. Alineaciones.

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

100.4. Edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,8 m²/m².

100.5. Ocupación.

- a. La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b. La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 60% de la superficie de parcela.
- c. Retranqueos: no se establecen.
- d. Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 80% total).

100.6. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,50 m. (PB+1+1/2).

100.7. Cubiertas.

- a. La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con una pendiente respecto al plano horizontal comprendida entre 30% y 60%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b. Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por los extremos de aleros está inclinado 35° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

100.8. Cerramientos.

- a. Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo, preferentemente de piedra, de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, 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.
- c. En el caso de que las parcelas colindantes posean cerramientos de piedra tradicional, el cerramiento de parcela deberá tener un tratamiento similar.
- d. En el caso de parcelas con cerramientos de piedra tradicional, no se podrá eliminar el mismo en la parte no ocupada con nueva edificación o accesos a parcela.

100.9. Vuelos.

- a. Sobre espacio público y zona de retranqueo obligatorio: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 90 cm.
- b. Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- c. No se limitan vuelos sobre espacio privado.

100.10. Escaleras.

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

100.11. Usos.

- a. Uso característico: residencial unifamiliar aislada o pareada.
- 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

100.12. Régimen especial de bordas y construcciones tradicionales

Se incluyen en la calificación de Extensión de Casco las bordas y construcciones tradicionales dignas de conservación por su valor etnológico como tipología característica del municipio. Las señaladas con un asterisco en documentación gráfica deberán ser conservadas obligatoriamente.

Como sistema de protección se incorporan en planos de ordenación con dibujo de trama de la zona de extensión de casco exclusivamente sobre la edificación existente, o con una pequeña ampliación (en sólo uno de sus frentes) en aquellas que presentan una superficie reducida, y calificando como zona verde privada el resto de la parcela en que quede incluida. De esta manera las determinaciones de la presente ordenanza de zona son de aplicación en la medida en que no supongan modificaciones de la volumetría y uupación existentes, incluidos la cubierta y elementos más característicos.

Cuando alguna de ellas esté afectada por una "traza de referencia de vial" (como es el caso de la borda existente en la salida de Javierrelatre en dirección a Anzánigo) dicha línea devendrá nueva alineación en caso de que la borda se derrumbe o deba ser demolida por razones de seguridad pública. En dicho caso se aplicará la calificación de zona sobre la totalidad de la parcela.

TITULO IX. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO y ETNOLOGICO

Art.101 Catálogo

El Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico de Caldearenas ha sido incluido en alguno de los siguientes grupos:

- o BIENES DE INTERES CULTURAL (B.I.C.)
- o EDIFICIOS DE CATEGORIA MONUMENTAL O MONUMENTOS
- o EDIFICIOS DE CATEGORIA ARQUITECTONICA
- o EDIFICIOS DE CATEGORIA AMBIENTAL
- o ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTÓNICO- ETNOGRÁFICO
- o BIENES ARQUEOLOGICOS Y PALEONTOLOGICOS

Art.102 Definiciones

Se definen los siguientes conceptos:

102.1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Los así declarados según la Ley de Patrimonio Histórico Artístico. Se incluyen dentro de este conjunto dos de las categorías contempladas en la Ley.

102.2 MONUMENTOS

Son aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social.

102.3 Edificios de categoría ARQUITECTÓNICA

Aquellos que presentan un claro valor artístico por sí mismos, se ajustan correctamente a las diferentes tipologías edificatorias características de la arquitectura pirenaica o encierran elementos arquitectónicos que justifican su catalogación.

102.4 Edificios de categoría AMBIENTAL

Son aquellos edificios o conjuntos que sin tener valor por si mismos, forman parte significativa de la imagen del núcleo. Esta clasificación se aplica a edificios y conjuntos que conforman áreas de calidad ambiental, etnológica o cultural o reúnen constantes tipológicas interesantes, con el objeto de preservar la estructura urbana tradicional (alineaciones, alturas y parcelario), la imagen de conjunto (materiales) y los elementos de valor artístico y/o etnológico.

102.5 ELEMENTOS de interés arquitectónico o etnográfico.

Serán considerados como tales todos aquellos elementos arquitectónicos integrados en edificios o aislados existentes en espacios urbanos como arcos, ventanas, portales, balcones, fuentes, hitos, mojones, marcas pavimentos, puentes, que por su aspecto, forma o diseño deban conservarse dado que confieren un carácter tradicional a la zona o edificio en que se encuentran, o aquellos bienes inmuebles que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo, en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

102.6 Bienes arqueológicos y paleontológicos.

Son aquellos que pueden aparecer en yacimientos arqueológicos, tanto en el subsuelo o en superficie.

Art.103 Revisión del catálogo

El catálogo se completará y mantendrá actualizado, pudiéndose añadir nuevos bienes y revisar su valoración, siempre sobre estudios más completos o declaraciones efectuadas por la legislación sectorial

Art.104 Protección de los Bienes de interés cultural

104.1 Estos bienes son objeto de regulación y protección sectorial específica.

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o conjunto así catalogado, su forma de ocupación en el espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio. Se aplica sobre los Monumentos y Conjuntos declarados (o incoados) BIC y en general a edificios, y espacios urbanos de gran valor arquitectónico.

En los Monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes de acuerdo con la legislación sectorial. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y construcciones aparentes en las fachadas y cubiertas de Monumentos declarados. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

104.2 La declaración de un Conjunto como BIC, determinará la obligación para el municipio de incorporarlo al Catálogo y redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración. En tanto no se redacte y apruebe definitivamente el instrumento de Planeamiento General deberán realizar de forma obligatoria la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados, como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan.

Art.105 Protección de los edificios de categoría monumental

Estos bienes están protegidos en los siguientes términos:

- a. Se prohíbe su derribo.
- b. Sobre estos bienes no cabe otra actuación que la estricta conservación y posterior restauración, que deberá realizarse con los siguientes criterios:
 - Eliminación de postizos y añadidos que desfiguren el valor estético, histórico, artístico o etnográfico de la construcción.
 - Actuar sin alterar la estructura original y valorando positivamente el estilo, características y condiciones propias de la construcción.
- c. Es posible la modificación de uso siempre que se cumplan los aspectos anteriores.
- d. Las reformas interiores mantendrán al máximo la distribución, siendo posibles mejoras en instalaciones pero actuando siempre de manera respetuosa con lo existente.

- e. En el entorno próximo, espacio urbano y edificios colindantes, de las edificaciones incluidas en este apartado se actuará de manera respetuosa, poniendo en valor las mismas.
- f. La tramitación a seguir en las intervenciones sobre estas edificaciones será la siguiente:
 - Cualquier propuesta de intervención deberá ser sometida, por parte del Ayuntamiento, a informe de órgano competente -y ajeno al propio organismo municipal- en razón del alcance de la intervención (Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o Urbanismo, ó Diputación Provincial de Huesca), previamente a ser concedidas la licencia municipal, que tendrá carácter vinculante.
- g. El aprovechamiento urbanístico máximo vendrá dado por el volumen existente, independientemente de los aprovechamientos existentes en terrenos de su entorno, por cuanto se considerarán como incluidos en una zonificación específica cuyo aprovechamiento y limitaciones quedan determinados por la finalidad de protección que se persigue.

Art.106 Protección de los edificios de categoría arquitectónica

- 106.1. Se establece una protección preventiva para bienes definidos en el listado que se anexa.
- 106.2. Dicha protección se materializa en la siguiente normativa:
 - a. En los bienes incluidos en este apartado se realizarán labores de mantenimiento.
 - b. Se emplearán técnicas constructivas en consonancia con las constitutivas de las edificaciones, desde una intervención respetuosa con el edificio. El posible empleo de materiales diferentes deberá estar justificado técnica y gráficamente, juzgado el proyecto por los técnicos municipales (u órgano que ejerza dicha función de manera subsidiaria).
 - c. Se admiten obras de rehabilitación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen
 - d. No se realizarán traslados de elementos de las construcciones, sólo se permitirán en el caso de peligro de extinción, por abandono, debidamente justificado.
 - e. Es posible la modificación de uso siempre que se cumplan los apartados anteriores y el nuevo uso sea compatible con las características del edificio.
 - f. La inclusión de nuevas instalaciones en estos edificios se realizarán de manera respetuosa con las estructuras existentes.
 - g. En el entorno próximo, espacio urbano y edificaciones colindantes, de las edificaciones incluidas en este apartado se actuará de manera respetuosa, poniendo en valor las mismas.
 - h. Las propuestas de intervención se presentarán firmadas por un técnico competente, quien expresamente justificará y certificará la adecuación del proyecto a los puntos aquí definidos.
- 106.3. La tramitación a seguir en las intervenciones sobre estas edificaciones será la siguiente:
 - a. Las propuestas de intervención se juzgarán por el Ayuntamiento que prestará atención a lo indicado en los artículos anteriores.
 - b. Las propuestas de intervención incluirán un detallado estudio del estado actual:
 - Configuración

- Distribución espacial
 - Materiales
 - Color
 - Mecanismos y técnicas constructivas
- c. Esta propuesta de intervención deberá ser detallada y fundamentada en el conocimiento previo del edificio, haciendo referencia a todos los aspectos anteriores.
- d. Las posibles modificaciones sustanciales deberán ser informados previamente a la solicitud de licencia, argumentando las causas de manera detallada y presentando la alternativa propuesta, que incluya a nivel de estudio previo los volúmenes, color y materiales plasmados en un montaje fotográfico.

Art.107 Protección de los edificios de categoría ambiental

- 107.1 Se establece una protección preventiva para bienes definidos en el listado que se anexa.
- 107.2 Dicha protección se materializa en la siguiente normativa:
- a. En los bienes incluidos en este apartado se realizarán labores de mantenimiento.
 - b. Se emplearán técnicas constructivas en consonancia con las constitutivas de las edificaciones, desde una intervención respetuosa con el edificio. El posible empleo de materiales diferentes deberá estar justificado técnica y gráficamente, juzgado el proyecto por los técnicos municipales.
 - c. Se permiten procesos de renovación de las construcciones, siempre manteniendo la estructura arquitectónica, tipológica y etnográfica.
 - d. Se admiten obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen
 - e. No se realizarán traslados de elementos de las construcciones, sólo se permitirán en el caso de peligro de extinción por abandono debidamente justificado.
 - f. Es posible la modificación de uso siempre que se cumplan los apartados anteriores y el nuevo uso sea compatible con las características del edificio.
 - g. La inclusión de nuevas instalaciones en estos edificios se realizarán de manera respetuosa con las estructuras existentes.
 - h. En el entorno próximo, espacio urbano y edificaciones colindantes, de las edificaciones incluidas en este apartado se actuará de manera respetuosa, poniendo en valor las mismas.
 - i. Las propuestas de intervención se presentarán firmadas por un técnico competente, quien expresamente justificará y certificará la adecuación del proyecto a los puntos aquí definidos.
- 107.3 La tramitación a seguir en las intervenciones sobre estas edificaciones será la siguiente:
- a. Las propuestas de intervención se juzgarán por el Ayuntamiento que prestará atención a lo indicado en los artículos anteriores.
 - b. Las propuestas de intervención incluirán un detallado estudio del estado actual:
 - Configuración
 - Distribución espacial
 - Materiales
 - Color
 - Mecanismos y técnicas constructivas

- c. Esta propuesta de intervención deberá ser detallada y fundamentada en el conocimiento previo del edificio, haciendo referencia a todos los aspectos anteriores.
- d. Los posibles derribos o modificaciones sustanciales deberán ser informados previamente a la solicitud de licencia, argumentando las causas de manera detallada y presentando la alternativa propuesta, que incluya a nivel de estudio previo los volúmenes, color y materiales plasmados en un montaje fotográfico.

Art.108 Protección de los Elementos de Interés Arquitectónico o Etnográfico

108.1 Se entienden como elementos de interés arquitectónico o etnográfico los definidos en el listado anexo siguiente.

108.2 Se establece la protección de elementos arquitectónicos y etnográficos, integrados en edificios o aislados que poseen un valor arquitectónico, cultural, estético o histórico, que consistirá en:

- a. Estos elementos deberán ser mantenidos, a ser posible, en su lugar actual.
- b. No se realizarán traslados de elementos de las construcciones, sólo en el caso de peligro de extinción por abandono, debidamente justificado.
- c. Las actuaciones sobre ellos se encaminarán a la restauración de los mismos:
 - De recuperación de texturas, color y tratamientos originales.
 - Estableciendo usos compatibles con su estructura original, sin producir alteraciones.

Art.109 Protección de los Bienes Arqueológicos y panteológicos

109.1 Se deberá cumplir la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, en la que se define perfectamente la necesidad de estudios arqueológicos ante cualquier actuación, en aquellos lugares considerados como yacimientos dentro del presente catálogo. Así también, como en los puntos donde se localicen restos del pasado en el desarrollo de actuaciones que requieran la remoción del suelo.

109.2 En previsión de la aparición de restos arqueológicos, deberán realizarse Sondeos Arqueológicos previos al inicio de las obras, y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación arqueológica sistemática del área afectada, debiendo contar con la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

109.3 En caso de que el yacimiento esté protegido por algunas de las categorías recogidas en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural aragonés deberán cumplirse los requisitos exigidos para cada categoría en dicho texto legal.

En Zaragoza para Caldearenas, junio de 2008. Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Carmen Alvo Rituerto

J. Ignacio de Rosendo

INDICE

P.G.P.M. de CALDEARENAS.....	1
PLAN GENERAL DE PEQUEÑO MUNICIPIO.....	1
TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....	2
Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.....	2
Art.1 Objeto.....	2
Art.2 Alcance.....	2
Art.3 Ámbito material y territorial.....	2
Art.4 Vigencia.....	2
Art.5 Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana.....	2
Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.....	3
Art.6 Competencias y obligatoriedad.....	3
Art.7 Desarrollo del PG en suelo urbanizable.....	3
Art.8 Planes Parciales.....	3
Art.9 Planes Especiales.....	4
Capítulo III. Ejecución del planeamiento.....	4
Art.10 Sistema de actuación.....	4
Art.11 Unidades de ejecución.....	4
Art.12 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.....	4
Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.....	5
Art.13 Actos sujetos a licencia.....	5
Art.14 Licencias de actividad clasificada o apertura.....	5
Art.15 Licencias de obras menores.....	6
Art.16 Licencias de obras mayores.....	6
Art.17 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.....	6
Art.18 Licencias de utilización, ocupación o apertura.....	7
Art.19 Caducidad de licencias.....	7
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	8
Capítulo I. Disposiciones comunes.....	8
Art.20 Clasificación del suelo.....	8
Art.21 Estructura General y Orgánica del Territorio.....	8
Art.22 Superficies.....	9
TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU).....	10
Art.23 Definición.....	10
Art.24 Solares.....	10
Art.25 Unidades de ejecución.....	10
TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	12
Capítulo I . Disposiciones comunes.....	12
Art.26 Concepto.....	12
Art.27 Categorías.....	12
Art.28 Clasificación de los Usos según el Grado de Limitación.....	12
Art.29 Clasificación de los Usos según su Finalidad.....	13
Art.30 Divisiones y segregaciones de terrenos.....	13
Art.31 Protección respecto a la formación de núcleo de población.....	14
Art.32 Protección del sistema de comunicaciones por carretera.....	14
Art.33 Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.....	17
Art.34 Protección del Paisaje.....	19
Art.35 Protección del Recurso Agua.....	20
Art.36 Protección del sistema de vías pecuarias.....	21

Art.37	Protección respecto a líneas de A.T.	22
Art.38	Protección respecto a las Actividades Ganaderas	23
Art.39	Análisis del Impacto Ambiental	24
Art.40	Evaluación de Impacto Ambiental	25
Capítulo II. Suelo no urbanizable especial.		25
Sección 1ª.- Condiciones Generales.....		25
Art.41	Concepto	25
Art.42	Régimen General	25
Sección II.- Zonas de Protección Especial.....		26
Art.43	División en Zonas.....	26
Art.44	ZONA E-1.- Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000 y Enclaves Singulares de Medio Natural	26
Art.45	ZONA E-2.- Vegetación en Laderas, Áreas Forestales y Cuencas Fluviales Tributarias.	31
Art.46	ZONA E-3.- Protección del Río Gállego.....	33
Capítulo III. Suelo No Urbanizable Genérico.....		34
Art.47	Concepto	34
Art.48	ZONA G.- Cultivos, Prados y Pastizales en el entorno de poblaciones y accesos por Carretera.....	34
Art.49	Condiciones particulares de edificación.	41
Art.50	Condiciones de procedimiento.....	41
Art.51	Construcciones permitidas en Zona Periférica	42
Art.52	Construcciones e instalaciones de interés público.	43
TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (SUB).....		45
Art.53	Definición.	45
	o desarrollo de los sistemas generales	45
	o asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas	45
	o sistemas de actuación previstos.....	45
Art.54	Desarrollo del suelo urbanizable.	45
Art.55	Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.	47
TITULO VI. SISTEMAS GENERALES.....		48
Sección I. Disposiciones generales.		48
Art.56	Definición.	48
Art.57	Actuación.	48
Sección II. Sistema viario.		48
Art.58	Definición.	48
Sección III. Sistema de espacios libres.		49
Art.59	Definición y clasificación.....	49
Art.60	Determinaciones.	49
Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.		49
Art.61	Definición y clasificación.....	49
Art.62	Determinaciones.	49
TITULO VII. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.		50
Art.63	Delimitación del contenido normal de la propiedad.....	50
Art.64	Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.....	50
Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.		51
Art.65	Unidades de ejecución.	51
Art.66	Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.....	51
Art.67	Obligación genérica de conservación de las edificaciones.	52
Art.68	Obligación de conservación del patrimonio catalogado.	52
Art.69	Edificios y usos fuera de ordenación.....	53
Art.70	Conservación del medio ambiente urbano.....	53

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.....	57
Capítulo I. Disposiciones generales.	57
Sección I. Definiciones.....	57
Art.71 Solar.....	57
Art.72 Alineaciones y rasantes.....	57
Art.73 Superficies. Alturas.....	58
Art.74 Espacios libres de la edificación.....	58
Art.75 Plantas de la edificación.....	59
Art.76 Usos.....	59
Sección II. Disposiciones comunes.....	59
Art.77 Altura y número de plantas máximas.....	59
Art.78 Altura de las plantas.....	60
Art.79 Patios de parcela.....	61
Art.80 Entrantes, salientes y vuelos.....	61
Art.81 Fachadas.....	61
Art.82 Medianerías.....	62
Art.83 Cubiertas y tejados.....	62
Art.84 Aparcamientos.....	63
Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.	63
Art.85 Clasificación de usos.....	63
Art.86 Viviendas.....	64
Art.87 Hostelería.....	65
Art.88 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.....	65
Art.89 Industria. Almacenaje.....	65
Art.90 Comercial. Oficinas.....	67
Art.91 Uso público.....	67
Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.	68
Art.92 Condiciones generales.....	68
Art.93 Servicios en locales públicos.....	68
Art.94 Supresión de barreras arquitectónicas.....	68
Art.95 Normativa específica de la edificación.....	68
Capítulo IV. Zonas.	68
Art.96 Tipos de ordenación.....	68
Art.97 Zonificación.....	69
Art.98 Zona de Casco Intensivo C I.....	69
Art.99 Zona de Casco C.....	71
Art.100 Zona de Extensión de casco A.....	74
TITULO IX. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO y ETNOLOGICO.....	76
Art.101 Catálogo.....	76
o BIENES DE INTERES CULTURAL (B.I.C.).....	76
o EDIFICIOS DE CATEGORIA MONUMENTAL O MONUMENTOS.....	76
o EDIFICIOS DE CATEGORIA ARQUITECTONICA.....	76
o EDIFICIOS DE CATEGORIA AMBIENTAL.....	76
o ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTÓNICO- ETNOGRÁFICO.....	76
o BIENES ARQUEOLOGICOS Y PALEONTOLOGICOS.....	76
Art.102 Definiciones.....	76
Art.103 Revisión del catálogo.....	77
Art.104 Protección de los Bienes de interés cultural.....	77
Art.105 Protección de los edificios de categoría monumental.....	77
Art.106 Protección de los edificios de categoría arquitectonica.....	78
Art.107 Protección de los edificios de categoría ambiental.....	79
Art.108 Protección de los Elementos de Interés Arquitectónico o Etnográfico.....	80
Art.109 Protección de los Bienes Arqueológicos y panteológicos.....	80

INDICE81