

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE TERUEL



BOP TE Número 2

5 de enero de 2021

## SUMARIO

	Página
<b>ORGANISMOS OFICIALES</b>	
Diputación General de Aragón .....	2
<b>ADMINISTRACIÓN LOCAL</b>	
<b>Ayuntamientos</b>	
Mazaleón .....	73
Exposición de documentos .....	75

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:  
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL  
Avda. Sagunto, 46, 1º, Izda. - 44071 TERUEL  
Tel. Y Fax: 978647401

Correo=e: [boletin@dpteruel.es](mailto:boletin@dpteruel.es) web: <http://bop.dpteruel.es>

BOLETÍN OFICIAL  
Franqueo Concertado  
44000003/14

«NOMBRE»  
«DIRECCIÓN»  
«CPPOBLACIÓN» «PROVINCIA»

## DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 2020-3824

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 29 de octubre de 2014, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competencias, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

-El suelo urbano consolidado en su totalidad, con los reparos establecidos en el presente acuerdo, con la excepción de las desclasificaciones de suelo urbano realizadas en todo el perímetro del suelo clasificado actualmente como urbano, por no estar suficientemente motivadas ni valorados los efectos indemnizatorios que dichas desclasificaciones podrían originar para los propietarios de los terrenos afectados.

-El suelo urbano no consolidado en su totalidad, con los reparos establecidos en el presente acuerdo.

-El suelo no urbanizable, en sus dos categorías de genérico y especial, con los reparos establecidos en esta propuesta y exceptuando los ámbitos incluidos en el suelo no urbanizable especial Zona de Protección de Riesgos Naturales por riesgo de inundación, ya que su régimen urbanístico estaría incumpliendo lo dispuesto en los artículos 17, 19 y 33 de la Ley 3/2009, y 35 a) y b) del decreto 52/2002 por no presentarse la delimitación perimetral de las áreas que se distinguen en esta categoría de suelo ni señalar de forma pormenorizada las actuaciones y usos permitidos o autorizables en las mismas.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

-En el suelo urbano consolidado las desclasificaciones de suelo urbano realizadas en todo el perímetro clasificado, por no estar suficientemente motivadas ni valorados los efectos indemnizatorios que dichas desclasificaciones podrían originar para los propietarios de los terrenos afectados.

-En el suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable especial en su categoría de Zona de Protección de Riesgos Naturales por Riesgo de Inundaciones, por no cumplir lo dispuesto en los artículos 17, 19 y 33 de la ley 3/2009, ya que no se presenta la delimitación perimetral de las áreas que se proponen ni se señalan los usos previstos en dichos terrenos.

TERCERO.- Se otorga al Ayuntamiento un plazo de 3 meses para la subsanación de la parte que ha quedado en suspenso advirtiéndose de no presentarse la documentación en este plazo el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel podrá declarar la caducidad del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- SUSPENDER la publicación del texto de las Normas Urbanísticas de la parte Aprobada Definitivamente hasta que se presente un ejemplar del documento técnico que subsane los reparos de este acuerdo debidamente diligenciado de aprobación inicial y provisional de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LA PUEBLA DE HIJAR a los interesados para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes y al Técnico redactor.”

Posteriormente con fecha 27 de marzo de 2018 se presenta documentación y el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 17 de abril de 2018, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competencias, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón una vez sean subsanados los reparos formulados, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

Con respecto a la parte que quedó en suspenso del acuerdo adoptado el 29 de octubre de 2014, las desclasificaciones de suelo urbano realizadas, excepto:

- Las ubicadas en el límite oeste del núcleo urbano tradicional por no estar suficientemente motivadas.
- Las desclasificaciones previstas en el suelo urbano de las Normas Subsidiarias afectado por la zona inundable de La Val de Zafán, por no justificarse su inclusión en el suelo no urbanizable especial, de

acuerdo con la legislación específica sectorial, que en este caso es el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con respecto a las nuevas modificaciones incorporadas en el documento del Plan General:

- La regulación específica prevista en el art. 130 para las instalaciones ubicadas en el ámbito de la antigua azucarera, clasificadas como suelo no urbanizable genérico.
- La desclasificación de un parte de los terrenos que fueron incluidos en el suelo urbano industrial, correspondientes a la empresa PIBASA y su inclusión en el suelo no urbanizable genérico.
- La clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos previstos en el límite oeste del barrio de La Estación, junto a la calle Federico García Lorca, aunque condicionada a la acreditación del cierre de las explotaciones ganaderas existentes en dicho ámbito.
- La ampliación de suelo urbano prevista junto a la Avenida de Zaragoza para incluir una edificación existente.
- El ajuste del trazado de un vial en suelo urbano en la calle Francisco Zapater y Gómez.
- La previsión de un vial que conecta con un camino rural con la carretera de Híjar en la zona sur del núcleo urbano tradicional.
- La corrección de alineaciones en la Plaza Mayor.
- La incorporación del Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, junto al límite de la UE-1.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, se considera que existen deficiencias procedimentales, documentales y materiales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

Con respecto a la parte que quedó en suspenso del acuerdo adoptado el 29 de octubre de 2014:

- Las desclasificaciones de suelo urbano ubicadas en el límite oeste del núcleo urbano tradicional, por no estar suficientemente motivadas en la documentación técnica.
- Las desclasificaciones previstas en el suelo urbano de las Normas Subsidiarias afectado por la zona inundable de La Val de Zafán, por no justificarse su inclusión en el suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la legislación específica sectorial, que en este caso es el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- El suelo no urbanizable especial Zona de Protección de Riesgos Naturales por Riesgo de Inundación, por no justificarse el cumplimiento de la legislación sectorial específica en vigor en su delimitación y regulación, que en este caso es el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con respecto a las nuevas modificaciones incorporadas en el documento del Plan General:

- La nueva ordenación prevista en el ámbito del Polígono Industrial de La Venta del Barro, que prevé la ampliación de la superficie destinada al uso industrial, por no estar justificado el incremento de dicha superficie en la carencia de suelo industrial urbanizado, sino en cuestiones relativas al precio de venta de las parcelas existentes. Así mismo, la tramitación de esta modificación no se ha ajustado al procedimiento legalmente establecido en la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, y en el decreto 52/2002 por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento urbanístico que la desarrolla.

TERCERO.- Considerar cumplidos los reparos advertidos en la parte aprobada definitivamente del Acuerdo de 29 de Octubre de 2014 relativos al Suelo Urbano no Consolidado, al Suelo no Urbanizable y al Sistema General de Comunicaciones y Equipamientos.

CUARTO.-Suspender la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General hasta la presentación de un documento refundido de todo el contenido del Plan General aprobado definitivamente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de LA PUEBLA DE HIJAR y a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

Posteriormente con fecha 5 de noviembre de 2018 se presenta documentación y el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2018, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón con respecto a la nueva propuesta del suelo urbano en el límite oeste del núcleo tradicional, que es coincidente en la nueva documentación técnica presentada con la delimitación vigente en las Normas Subsidiarias Municipales.

SEGUNDO.- DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, para los siguientes ámbitos y clases de suelo:

- Las desclasificaciones previstas en el suelo urbano de las Normas Subsidiarias afectado por la zona inundable de La Val de Zafán, por no justificarse su inclusión en el suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la legislación específica sectorial, que en este caso es el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como lo dispuesto en los artículos 12 y 17 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- El suelo no urbanizable especial Zona de Protección de Riesgos Naturales por Riesgo de Inundación y su nueva regulación normativa, por no justificarse el cumplimiento de la legislación sectorial específica en vigor en su delimitación y regulación, que en este caso es el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, como consecuencia de la desclasificación de suelo urbano propuesta en el ámbito de la Val de Zafán.
- La nueva ordenación prevista en el ámbito del Polígono Industrial de La Venta del Barro, que prevé la ampliación de la superficie destinada al uso industrial, por no estar justificada la necesidad de un incremento de dicha superficie de uso industrial, ya que existe una gran superficie de suelo industrial urbanizado todavía vacante en ese polígono.

TERCERO.- Suspender la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General hasta la presentación de un documento refundido de todo el contenido del Plan General aprobado definitivamente ( con eliminación de las partes denegadas) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de LA PUEBLA DE HIJAR con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

QUINTO.- Dar traslado de este acuerdo al Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad y a los Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón en relación con la explotación ganadera en funcionamiento en el límite oeste del suelo urbano del Barrio de la Estación y que incumple lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de Mayo, del Gobierno de Aragón , por el que se aprueba la revisión de las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Con fechas 27 de marzo y 24 de abril de 2020 se presenta documentación y el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 12 de mayo de 2020, acordó:

“ PRIMERO.- MOSTRAR CONFORMIDAD con el TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HÍJAR, puesto que satisface los reparos formulados por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo de aprobación definitiva de 18 de diciembre de 2018, proponiendo mostrar conformidad con el mismo.

No obstante, deberán presentarse dos ejemplares en formato papel diligenciados de aprobación inicial y provisional por la Secretaría del Ayuntamiento para proceder a su diligencia de aprobación definitiva en el Consejo Provincial de Urbanismo, así como un ejemplar en formato digital editable y no editable, y las fichas de datos urbanísticos en formato de hoja de cálculo tipo excel.

SEGUNDO.- Condicionar la eficacia de este acuerdo al levantamiento de la suspensión de plazos administrativos establecida en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

TERCERO.-Proceder a la publicación de este acuerdo y de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CUARTO.-Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de La PUEBLA DE HÍJAR con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos. “

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y se procede a la publicación del contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana.

## NORMAS URBANISTICAS

### I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### ART.1 NATURALEZA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de La Puebla de Híjar y como tal, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

**ART.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

El ámbito territorial de aplicación del Plan es la totalidad del término municipal de La Puebla de Híjar (Teruel).

**ART.3 DETERMINACIONES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Híjar ordena todo el territorio del término municipal mediante la clasificación del suelo en urbano y no urbanizable. El suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado; el suelo no urbanizable se ha dividido en especial y genérico.

**ART.4 VIGENCIA.**

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante su modificación o revisión. El presente Plan será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas.

**ART.5 REVISIÓN DEL PLAN.**

Se entiende por Revisión del Plan la alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano.

**ART.6 CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 77 de la ley 3/2009, serán causas suficientes para proceder a la revisión:

- a) La entrada en vigor de algún elemento de ordenación territorial de ámbito superior en el que se prescriba su revisión o cuyo contenido la haga necesaria.
- b) Que la población de hecho aumente en más de un 50% sobre la actual.
- c) Que el suelo urbano no consolidado se edifique en más de un 75%.
- d) La ejecución de una obra singular concreta que afecte a la ordenación estructural del municipio.
- e) Que así lo decida el Ayuntamiento por haber aparecido factores limitantes o de desarrollo no existentes en la actualidad, u otras circunstancias que alteren sustancialmente los criterios y determinaciones básicos de este planteamiento.

La revisión se hará conforme a las reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para la aprobación del Plan General.

**ART.7 MODIFICACIONES DEL PLAN.**

Las demás alteraciones del Plan que no impliquen adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y en definitiva que no alteren la coherencia del documento inicial, se considerarán modificaciones del Plan y se realizarán conforme al procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística.

Su tramitación y aprobación corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte. Deberán incluir los siguientes contenidos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de determinaciones del Plan.
- b) Análisis de sus efectos sobre el territorio o justificación de que no existen, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de que no es necesaria la revisión.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de detalle que las que se sustituyen, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

**ART.8 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.**

La interpretación del Plan se hará de acuerdo con sus contenidos escritos y gráficos con criterio finalista, atendiendo a:

- a) La unidad y coherencia de todos los documentos considerados como partes integrantes del Plan.
- b) El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del territorio y para cada una de las zonas en que se divide.
- c) La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.
- d) En la interpretación de los documentos prevalecerán, en general, los textos escritos sobre los documentos gráficos y, dentro de éstos, los de escala más próxima al tamaño real.

Las Normas Urbanísticas son la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio y prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan. Cuando los criterios anteriores no permitan solucionar la discrepancia, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales.

## II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANÍSTICOS.

### II.1.- USO RESIDENCIAL.

#### ART.9 DEFINICIONES.

Es el uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

##### 9.1 Unifamiliar:

Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

##### 9.2 Colectivo:

Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

##### 9.3 Protegido:

Aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

#### ART.10 LOCALIZACIÓN DE LOS USOS.

La localización de los distintos usos residenciales se regula en la Normativa zonal específica así como en las distintas Unidades de Ejecución.

### II.2.- USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

#### ART.11 DEFINICIONES.

Las definiciones de ambos usos son las que a continuación se detallan:

##### 11.1 Uso industrial:

Es aquel que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

##### 11.2 Uso comercial:

Es aquel que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios.

#### ART.12 GRADOS DE LOS USOS.

Sin perjuicio de lo que dispone la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón, o normativa que la complemente o sustituya en cuanto a los procedimientos, autorizaciones y licencias necesarias a las que se deben someter los proyectos, instalaciones y actividades que la citada ley contempla, el uso industrial y comercial se clasifica en los siguientes grados:

##### 12.1 Grado 1º.

Comprende las actividades relacionadas más abajo, debiendo cumplir con los siguientes parámetros:

- Potencia máxima instalada: 30 KW.
- Se exceptúan del cumplimiento de este límite las instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, para las que se permite una potencia máxima de 50 KW.

Las actividades incluidas en este grado son las siguientes:

a) Actividades de comercio al por menor cuya superficie construida no supere los 300 m2:

	ACTIVIDAD
a.1	Alimentación
a.2	Bebidas y tabaco
a.3	Maquinaria y equipo mecánico
a.4	Máquinas de oficina y ordenadores
a.5	Maquinaria y material eléctrico
a.6	Material electrónico
a.7	Accesorios y piezas de recambio para vehículos, automóviles, motocicletas y bicicletas, excepto aceites y grasas
a.8	Instrumentos de precisión, óptica y similares
a.9	Productos de la industria textil
a.10	Productos de la industria del cuero
a.11	Productos de la industria del calzado y del vestido y de otras con-

	ACTIVIDAD
	fecciones textiles
a.12	Productos de las industrias de madera, corcho y muebles de madera y metálicos
a.13	Productos de la industria del papel y artículos de papel, artes gráficas y edición
a.14	Productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas
a.15	Productos de otras industrias manufactureras (joyas, bisutería, instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deporte).
a.16	Productos de ferretería, droguería y perfumería, higiene y belleza
a.17	Prensa periódica, libros y revistas
a.18	Productos artesanales
a.19	Productos de jardinería, materiales de construcción y similares
a.20	Distribución de películas y alquiler de material de video y cinematográfico
a.21	Floristerías
a.22	Armerías sin almacenamiento de munición ni productos explosivos o inflamables
a.23	Tiendas de revelado de fotografías
a.24	Farmacias

b) Actividades industriales cuya superficie construida sea inferior a 200 m<sup>2</sup>:

	ACTIVIDAD
b.1	Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado
b.2	Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines
b.3	Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines
b.4	Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, carpintería y guarnicionería
b.5	Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable
b.6	Talleres de reparación de calzado

## c) Otras actividades:

	ACTIVIDAD	OTRAS CONDICIONES
c.1	Actividades de hostelería, excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido	Superficie construida inferior a 250 m <sup>2</sup>
c.2	Bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido	Superficie construida inferior a 100 m <sup>2</sup>
c.3	Centros e instalaciones de turismo rural	
c.4	Hoteles, hostales, albergues y pensiones	Superficie construida inferior a 250 m <sup>2</sup>
c.5	Residencia de ancianos, centros de día y guarderías infantiles	
c.6	Centros y academias de enseñanza, excepto de baile, música y canto	

	ACTIVIDAD	OTRAS CONDICIONES
c.7	Centros y academias de baile, música y canto	Superficie construida inferior a 100 m2
c.8	Despachos profesionales, gestorías y oficinas	
c.9	Peluquerías, saunas, institutos de belleza y similares	Superficie construida inferior a 200 m2
c.10	Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos	Superficie construida inferior a 250 m2
c.11	Garajes de estacionamiento de vehículos, excepto los comerciales y los utilizados para vehículos industriales, de obras o transporte de mercancías	
c.12	Garajes de estacionamiento de vehículos, comerciales y los utilizados para vehículos industriales, de obras o transporte de mercancías	Superficie construida inferior a 200 m2
c.13	Centros de deporte y gimnasios	Superficie construida inferior a 200 m2
c.14	Tanatorios	Superficie construida inferior a 250 m2

- d) Antenas de telecomunicaciones e instalaciones fotovoltaicas sin combustión auxiliar ubicadas en suelo urbano.
- e) Tenencia en el domicilio de especies animales, autóctonas o exóticas, con la finalidad de vivir con las personas con fines de compañía, ayuda o educativos.

### 12.2 Grado 2°.

Comprende las actividades no incluidas en el grado 1° y relacionadas más abajo, debiendo cumplir con los siguientes parámetros:

- Potencia máxima instalada: 90 KW.
- Se exceptúan del cumplimiento de este límite los hoteles, hostales, albergues y pensiones.

Las actividades incluidas en este grado son las siguientes:

	ACTIVIDAD	OTRAS CONDICIONES
1	Actividades incluidas en los apartados a), b), c), d) y e) del grado 1° sin límite de superficie.	
2	Hoteles, hostales, albergues y pensiones	Potencia instalada inferior a 300 KW
3	Actividades de almacenamiento de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos	Superficie construida inferior a 200 m2
4	Gasolineras.	
5	Estaciones de servicio, lavado y reparación de vehículos	

### 12.3 Grado 3°:

Corresponden a este grado las siguientes actividades:

- a) Todas las actividades agropecuarias enumeradas en el apartado c) del Anexo VII de la Ley Ambiental
- b) Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el grado 1° y 2° que sobrepasen los límites especificados en cuanto a potencia instalada y superficie construida se refiere, sin perjuicio de lo que pueda establecer la licencia ambiental de actividad clasificada.



- c) Aquellas actividades sujetas a licencia ambiental de actividades clasificadas según el artículo 60 de la Ley Ambiental, que no estén recogidas en el grado 1º y 2º.
- d) Aquellas actividades, proyectos o instalaciones incluidas en los Anejos II, III y VI de la Ley Ambiental.

#### ART.13 LOCALIZACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS GRADOS.

- 13.1 Grado 1º: Las actividades incluidas en este grado se permitirán en suelo urbano de uso residencial. Se permite su ubicación en planta baja y planta primera de edificios residenciales. Siempre y cuando se encuentren al servicio de las carreteras podrán instalarse en Suelo No Urbanizable.
- 13.2 Grado 2º: Las actividades incluidas en este grado se permitirán en suelo urbano de uso residencial. Sólo se permite su ubicación en parcelas aisladas.
- 13.3 Grado 3º: Los proyectos, actividades o instalaciones incluidos en este grado se ubicarán en Suelo Urbano con calificación industrial o, en caso de que así se determine durante la tramitación ambiental, en Suelo No Urbanizable. En este último caso, los terrenos sobre los que se instalen podrán estar dotados o no de servicios urbanos.  
Queda expresamente prohibida su instalación en Suelo Urbano con calificación residencial.  
Deberán cumplir con las distancias mínimas que, en su caso, pueda determinar la autorización o licencia concedida con respecto a otras parcelas, núcleos de población u otros elementos del territorio.

#### II.3.- USO DOTACIONAL.

##### ART.14 DEFINICIONES.

Es el uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano así como de su regulación administrativa, educación, cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- 14.1 Infraestructuras:  
Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viarios y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo:
  - Viario (VI): Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.
  - Ferroviario (FE): Aquél que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.
- 14.2 Servicios urbanos:  
Aquél que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
- 14.3 Espacios Libres y Zonas Verdes:  
Aquél uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento:
  - Parques, plazas y jardines (ZV): Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terreno, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.
  - Paseos peatonales (PA): Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados predominantemente, al paseo y estancia.
- 14.4 Equipamientos:  
Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos:
  - Educativo (E): Aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
  - Social (S): Aquél que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

- Deportivo (D): Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.
- Polivalente (P): Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.
- Vivienda Autónoma Social en Alquiler: Aquél que comprende las reservas de suelos destinados a vivienda social en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, de acuerdo con lo dispuesto en la LUA-09.

#### ART.15 LOCALIZACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES.

La ubicación concreta de estos usos se define en el plano PO-03. En todo caso, estará condicionada por las siguientes limitaciones

- Cumplimiento de las distancias mínimas que, en su caso, pueda determinar la autorización o licencia concedida con respecto a otras parcelas, núcleos de población u otros elementos del territorio.
- Compatibilidad con las condiciones particulares de cada clase de suelo y, en especial, con las establecidas para zonas inundables.

Se permite la ubicación del uso de equipamientos en Suelo Urbano de uso residencial, tanto en parcelas aisladas como en la planta baja de los edificios.

Sin perjuicio de lo dispuesto en su reglamentación específica, se permite la ubicación del uso de servicios urbanos de energía eléctrica y telecomunicaciones en planta sótano y planta baja de edificios de uso residencial, comercial, industrial y de equipamientos así como en el subsuelo de las infraestructuras viarias y de los espacios libres y zonas verdes.

#### II.4.- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANÍSTICOS.

##### ART.16 DEFINICIÓN.

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de Servicios Urbanos, el sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes y el sistema de Equipamientos. En función del ámbito espacial del servicio se califican como sistemas generales o dotaciones locales:

- Sistemas Generales: Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.
- Dotaciones Locales: Satisfacen las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

##### ART.17 LOCALIZACIÓN.

La localización de los distintos sistemas generales y dotaciones locales puede observarse en el plano PO-03. Se regulan en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

#### III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

##### III.1.- DEFINICIONES.

##### ART.18 RELATIVAS AL USO DEL SUELO.

Se entiende por:

- Uso Global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
- Uso Pormenorizado: Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.
- Uso Característico: El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.
- Usos Compatibles: Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- Uso Preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

##### ART.19 RELATIVAS A LA PARCELA.

Se define como:

- Parcela: Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida la edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.
- Superficie Bruta: Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

- Superficie neta: Superficie de la parcela resultante de deducir de la Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.
- Parcela mínima: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- Linderos o Lindes: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
- Lindero Frontal o Frente de Parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.
- Chaflanes: En las parcelas donde se producen encuentros entre varias calles se ejecutarán chaflanes que afectarán únicamente a las plantas bajas de los edificios y los cerramientos de las fincas. Se configuran con la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones que en él concurren.

#### ART.20 RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD Y AL APROVECHAMIENTO.

Se entiende por:

- Edificabilidad: Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.
- Índice de edificabilidad neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.
- Aprovechamiento objetivo: Indica la superficie homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permite el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.
- Aprovechamiento subjetivo: Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
- Aprovechamiento medio: Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
- Aprovechamiento preexistente: Es el determinado por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano.

#### ART.21 RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se define como:

- Retranqueo: Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- Fondo Edificable: Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.
- Separación entre edificaciones: Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

#### ART.22 RELATIVAS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Se define como:

- Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.
- Altura de Coronación o del edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.
- Altura de Cornisa: Es la distancia vertical entre la rasante y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.
- Altura de Planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
- Altura Libre de Planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
- Volumen de la edificación: Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

**III.2.- DIMENSIÓN Y FORMA.****ART.23 LONGITUD DE FRENTE DE PARCELA.**

Es la dimensión del linde que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

Para contabilizar como longitud mínima del frente de parcela no se admitirá la suma de tramos discontinuos. En el supuesto de parcelas incluidas en zonas con ordenación por edificación abierta se podrá hacer excepciones a este parámetro siempre que la parcela, y la edificación, cumplan el resto de parámetros establecidos para la zona.

**ART.24 ALINEACIÓN OFICIAL.**

Es la línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

En zonas consolidadas y en ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán las definidas por la edificación existente de hecho o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

Las alineaciones definidas en los planos podrán ser ajustadas y rectificadas por los servicios técnicos municipales en caso de detectarse errores como la existencia de vuelos o aleros confundidos con fachadas o similares.

**ART.25 OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de la misma que pueda ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

La ocupación de parcela se regula en cada una de las distintas zonas. En algunas zonas tiene diferente regulación para planta baja y plantas alzadas.

**ART.26 PLANTA BAJA.**

Se entiende por planta baja de la edificación aquella donde la distancia vertical entre el nivel de rasante de acera y la cara superior del forjado del suelo no exceda de 1,00 m.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este Plan.

En edificios con frente a más de una calle con rasantes variables, la medición de la altura que determina la condición de planta baja, se realizará trazando una línea (que denominaremos envolvente) a 1,00 m. desde la cota de referencia inferior de una calle a la cota de referencia inferior de la otra. La superficie cuyo nivel superior del forjado quede por debajo de la envolvente no computará a efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima de planta baja será:

- Uso vivienda: 2,50 m.
- Resto de usos: 3,00 m.

La altura libre máxima de planta baja será:

- Uso vivienda: 3,00 m.
- Resto de usos: 4,50 m.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas.

**ART.27 PLANTA SEMISÓTANO.**

Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante de acera es igual o inferior a 0,80 m.

La planta semisótano no computará a efectos de edificabilidad sólo en el caso de que no se destine a usos de estancia prolongada.

En los semisótanos se admitirán todos los usos en los que se cumplan las condiciones de habitabilidad exigibles.

La altura mínima libre de la planta semisótano será de 2,20 m para usos que no sean de estancia prolongada y de 2,50 m para el resto.

La planta semisótano deberá respetar los retranqueos mínimos obligatorios o voluntarios respecto a la alineación oficial. En la zona de retranqueo a linderos no se superará en ningún momento la altura de 1,0 metro respecto a la rasante de la alineación oficial o la línea que une dos alineaciones en los casos de rasantes de viales a distinto nivel.

**ART.28 PLANTA SÓTANO.**

Es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo de la rasante de acera, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

No computa a efectos de edificabilidad.

En aquellos casos de parcelas con frente a varias calles, los sótanos en las zonas afectadas por los retranqueos a linderos deberán quedar por debajo de la rasante y de la línea que une ambas alineaciones.

Los sótanos por debajo semisótano, solo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio.

La altura libre de la planta sótano será, al menos, de 2,20 m. La planta sótano deberá respetar los retranqueos mínimos a linderos establecidos en cada zona.

#### **ART.29 PLANTA PISO O ALTA.**

Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m.

#### **ART.30 PLANTA DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.**

Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

A efectos de consumo de edificabilidad, sólo computará la superficie cuya altura libre supere los 1,80 metros.

Esta planta no se considerará a la hora de contabilizar el número de plantas.

Se permite el uso residencial con las regulaciones que se determinan a continuación:

- Únicamente se permite el aprovechamiento en que la cubierta cubre todo el forjado de la última planta mediante planos inclinados que se extienden hasta la línea de fachada del edificio.
- Se limita el arranque de la entrecubierta a 0,60 metros máximo medidos desde la cara superior del forjado inmediatamente anterior, salvo en las zonas extensivas en las que arrancará directamente de la cara superior del forjado.
- Sólo podrá ser aprovechado por los propietarios o inquilinos que residan en la planta inferior.

#### **ART.31 LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA.**

Es la distancia existente entre los dos extremos de un edificio, medidos en una fachada que tenga la condición de exterior.

En el supuesto de que el edificio albergue a más de una vivienda, del tipo vivienda pareada y vivienda en hilera, cada vivienda debe cumplir la condición de fachada mínima. Se admitirán, por excepción, fachadas de menor longitud en solares ubicados entre dos edificios existentes, cuando se admita la tipología entre medianeras, y para una única vivienda y siempre con longitudes superiores a 3 metros.

#### **ART.32 CUERPOS VOLADOS.**

Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados. La longitud que sobresale del plano de fachada se denomina vuelo.

Cuerpos volados sobre la vía pública son aquellos que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Terraza: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

Salvo en caso de rehabilitación, los cuerpos volados en plantas alzadas no se situarán a menos de 3,00 metros de altura medidos desde la rasante del viario.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1 metro ni al 10 % de la anchura de la calle:

- En calles de más de 5 metros de ancho se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados de hasta 1 metro y siempre menor al 10 % del ancho del vial.
- El volumen de los cuerpos cerrados no superará el 50 % del volumen resultante de multiplicar la superficie de las plantas alzadas por el vuelo máximo permitido.
- En las calles de anchura inferior a 5 metros, solo se permiten vuelos abiertos de hasta 40 cm.

En las zonas en las que la edificación se realice en manzanas cerradas, sin retranqueo respecto a las alineaciones, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados o abiertos que sobresalgan de las alineaciones, salvo que existan en la tipología arquitectónica de las edificaciones próximas.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo, sin perjuicio de lo que resulte exigido por Ley.

La limitación del volumen de los cuerpos cerrados se aplicará en cada fachada, planta por planta.

#### **ART.33 ELEMENTOS SALIENTES.**

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Los principales son:

- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

- Alero corrido: Alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Únicamente se autorizan marquesinas y demás elementos de instalaciones comerciales con saliente máximo igual al vuelo permitido, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico y siempre que no sobresalgan del bordillo existente o previsto.

La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medida en el punto de cota más alto a lo largo de la fachada. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

Se admiten los salientes por debajo de 2,5 metros limitados a un vuelo máximo de 10 centímetros.

#### ART.34 DIVERSIDAD DE SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular la agrupación de los cuerpos edificados. Se distinguen los siguientes:

##### 34.1 Ordenación por alineación a vial:

Da lugar a edificaciones que se sitúan en los linderos públicos o paralelamente retranqueados a los mismos al objeto de mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. La existencia o no de retranqueo se establece en su regulación específica.

##### 34.2 Ordenación por edificación aislada en parcela:

Aquella en que el edificio puede situarse en un área interior de la parcela separada o no de todos los linderos sin necesidad de respetar alineaciones.

##### 34.3 Por definición de la volumetría:

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle. El cuerpo edificatorio que resulta se denomina volumen.

#### ART.35 DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación con relación a la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela por sus condiciones de edificabilidad y volumen entre otras.

Diferenciamos las siguientes tipologías edificatorias:

##### 35.1 Entre medianeras.

Es aquella que llega hasta el borde de las parcelas colindantes, donde existen otros edificios similares con los que comparten uno o dos linderos laterales.

##### 35.2 Pareada.

Dos viviendas unifamiliares que disponen de una medianera común con otra edificación.

##### 35.3 Adosada en hilera.

De tres a seis viviendas unifamiliares que disponen de una o dos medianeras en común con otra u otras edificaciones. Se establece un máximo de seis viviendas adosadas.

En las zonas del polígono industrial de la Venta del Barro en donde se permite la tipología de edificación industrial adosada, no se establece límite máximo ni mínimo en el número de edificaciones.

##### 35.4 Bloque aislado.

Edificios principalmente aislados, con o sin retranqueos a linderos laterales y traseros y con retranqueo frontal paralelo a la alineación oficial.

En las zonas del polígono industrial de la Venta del Barro en donde se permite esta tipología, se obliga a retranquearse a linderos laterales y traseros y no se permiten retranqueos a la alineación oficial.

##### 35.5 Bloque exento en libre disposición

Edificios aislados situados en el interior de la parcela, con retranqueos a todos los lindes de la parcela.

#### DEFINICION GRÁFICA DE SISTEMAS DE ORDENACION, TIPOLOGÍAS Y POSICIÓN EDIFICATORIA.

Las tipologías relativas a entre medianeras, pareadas y adosadas en hilera se regulan por el sistema de ordenación por alineación a vial.

Las tipologías relativas a bloque aislado y bloque exento en libre disposición se regulan por el sistema de ordenación por edificación aislada en parcela.

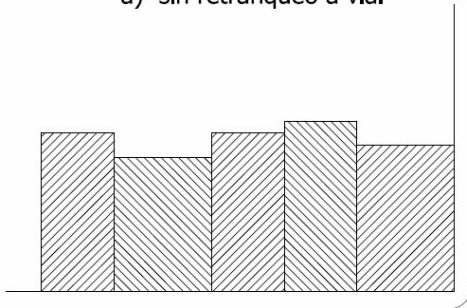
Los estudios de detalle podrán definir la volumetría de las edificaciones destinadas a Infraestructuras y equipamientos.

## ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN A VIAL

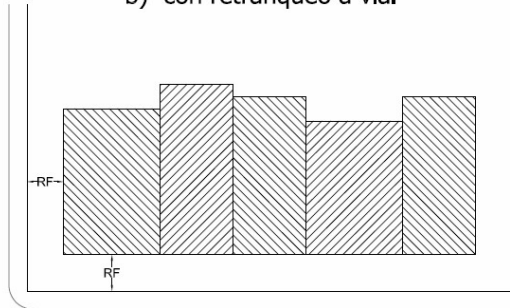
RF: RETRANQUEO FRONTAL  
 RL: RETRANQUEO LATERAL  
 RT: RETRANQUEO TRASERO

### 1. TIPOLOGÍA ENTRE MEDIANERAS

a) sin retranqueo a vial



b) con retranqueo a vial



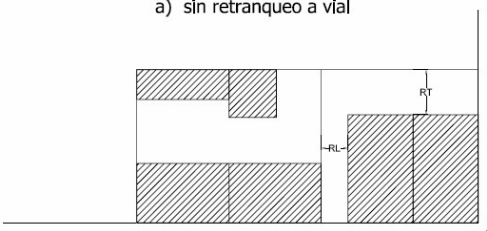
red viaria

## ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN A VIAL

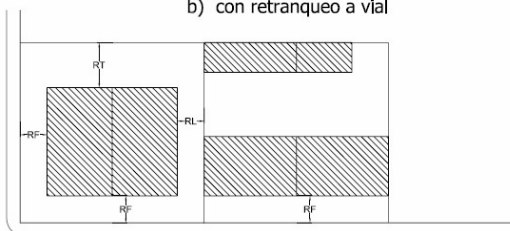
RF: RETRANQUEO FRONTAL  
 RL: RETRANQUEO LATERAL  
 RT: RETRANQUEO TRASERO

### 2. TIPOLOGÍA PAREADA

a) sin retranqueo a vial

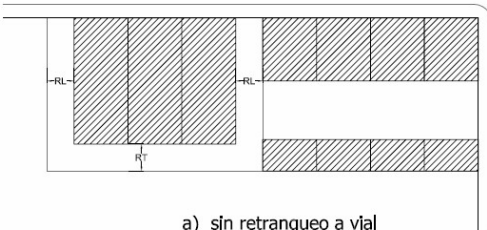


b) con retranqueo a vial

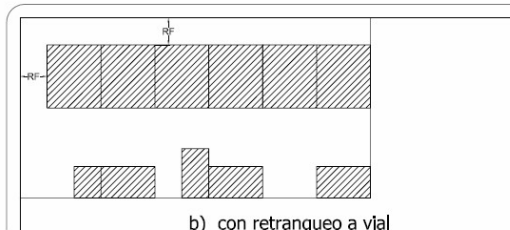


red viaria

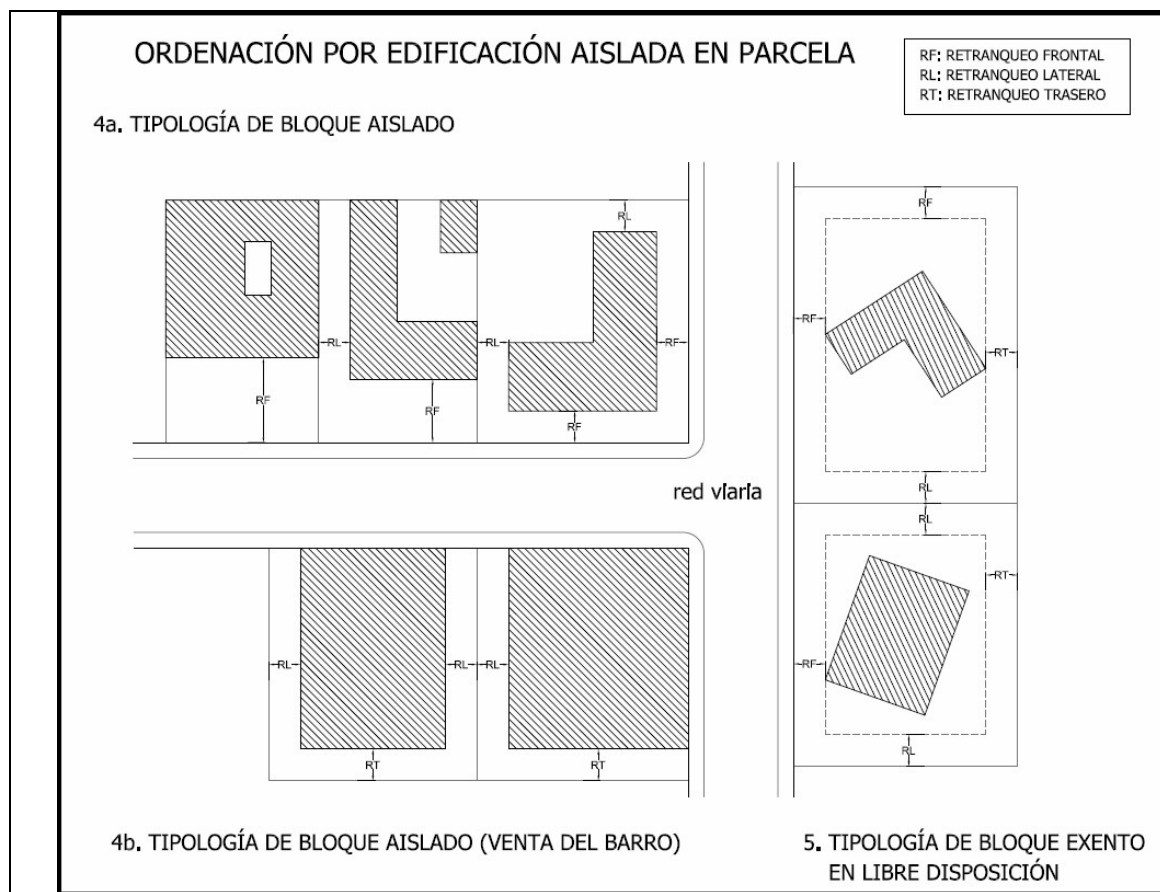
a) sin retranqueo a vial



b) con retranqueo a vial



### 3. TIPOLOGÍA ADOSADA EN HILERA



### ART.36 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EDIFICACIÓN NO AISLADA.

Cada una de las tipologías edificatorias reguladas por el sistema de ordenación de alineación a vial deberá cumplir con las siguientes condiciones.

#### 36.1 Entre medianeras:

- Se proyectarán soluciones conjuntas para la evacuación de las aguas.
- Se permitirá la unión de dos o más parcelas colindantes siempre que el proyecto sea conjunto.

#### 36.2 Pareada y Adosada en hilera:

- Se proyectarán soluciones conjuntas para la evacuación de las aguas.
- El proyecto de las edificaciones de una misma parcela, deberá ser conjunto, tramitándose como uno.
- Se permitirá la unión de dos o más parcelas colindantes, siempre que el proyecto sea conjunto y se cumplan las condiciones mínimas establecidas en cada zona.
- El conjunto edificatorio tendrá tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara. Se evitará la repetición de los elementos arquitectónicos, buscando la homogeneidad dentro de una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas aun cuando se diferencie en texturas, colores y acabados.
- En caso de uso residencial, se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - Cada una de las parcelas segregadas cumplirá con la parcela mínima de 170 m<sup>2</sup>.
  - Cada una de las viviendas deberá ser estructural y funcionalmente independiente.

### ART.37 CONDICIÓN DE SOLAR.

Tendrá la consideración de solar la superficie edificable de suelo urbano que linde con algún vial por el que se garantizará el acceso, que reúna todos los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras o solución equivalente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes, o puedan ser señalados por los técnicos municipales.

De conformidad con la LUA-09, no podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo con las condiciones exigidas en la propia Ley y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

### ART.38 FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

#### 38.1 Edificaciones con fachada a una sola vía:



- Como norma general la altura de la edificación se medirá desde la cota de referencia o de origen.
- 38.2 Edificaciones con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán:  
En las edificaciones 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.
- 38.3 Edificaciones con frente a calles que no forman esquina o chaflán:  
En las edificaciones que dan frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán, para medir la altura se tendrán en cuenta los siguientes casos:
- a) Manzanas de fondo superior a 1,5 veces el fondo máximo edificable:
- Se tomará para cada calle la altura y el número de plantas correspondiente hasta el fondo máximo edificable en la calle de mayor cota y 5 metros en el caso de la calle más baja.
  - La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.
  - En caso de no existir patios en la parte central, los escalonamientos serán como máximo de una planta.
- b) Manzanas de fondo inferior a 1,5 veces el fondo máximo edificable:
- Podrá prolongarse la altura máxima de la calle de cota superior hasta la calle de cota inferior, sin que se supere el desnivel de una planta en la calle de cota inferior sobre la altura máxima y número de plantas permitido.
  - Cuando el desnivel existente de lugar a más de una planta, en la calle de menor cota se adoptará como altura la máxima reguladora más una planta en un fondo mínimo de 5 metros, de forma que, la línea que una este fondo de 5 metros con el fondo máximo edificable de la calle de mayor cota definirá la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.
  - En caso de no existir patios en la parte central, los escalonamientos serán como máximo de una planta.

#### ART.39 EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares, situadas únicamente en polígonos industriales, que lo necesiten por razones funcionales, no regirá la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, incorporando al Proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.

Se incorporará una memoria justificativa de las causas de esta ampliación.

#### ART.40 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA VIVIENDA.

Sobre la altura de coronación del edificio solo podrán construirse chimeneas, conductos de ventilación o instalarse pararrayos y antenas a servicio del edificio o sistemas de energías renovables mediante captadores solares.

En el caso del Suelo No Urbanizable genérico, se autoriza también la instalación de estructuras de captación de energías eólicas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura de cornisa, pero en ningún caso sobrepasarán la altura de coronación del edificio, salvo en los edificios existentes.

Asimismo por encima de la altura en número de plantas se podrán construir cubiertas y tejados inclinados y estructuras del edificio con una inclinación máxima del 30%.

También podrán situarse solanares, secaderos, arcadas, etc., por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura de coronación.

#### ART.41 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se considerarán Fuera de Ordenación a los efectos señalados en el artículo 75 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.

En los edificios que estén fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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

Se tolerarán los edificios que incumplen alguna normativa de este Plan distintas de las de invasión de la vía pública o espacios verdes. En estos edificios que superan el fondo edificable, la altura, estén afectados por chaflán, o cuentan con usos inapropiados a los establecidos para la zona, podrán realizarse obras parciales, obras de consolidación y obras de rehabilitación total del edificio salvo que el Ayuntamiento, cuando se solicite la licencia, declare el edificio "Fuera de Ordenación" por circunstancias de interés Público y, por tanto prevea, su expropiación o demolición en el plazo de quince años a partir de la fecha en que se pretendan realizar dichas obras.

### III.3.- HIGIENE Y CALIDAD.

#### ART.42 CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

Toda vivienda deberá tener condición de exterior. Se entiende que la vivienda tiene condición de exterior si en ella existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m<sup>2</sup> que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle o espacio público. En caso de dar frente a un patio de manzana deberá disponer de una longitud de fachada mínima de 2,70 m y se habrá de poder inscribir en el patio un círculo de diámetro igual a 16,00 m. El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Sólo se admitirán en plantas bajas cuyo suelo esté a una cota de +0,17 m sobre la rasante de la acera o de la calzada en su defecto, y en plantas alzadas.

#### ART.43 PROGRAMA MÍNIMO DE LA VIVIENDA.

En todas las obras de edificación a realizar, salvo en los casos de rehabilitación de edificios o en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional expresamente aprobadas, se establece como programa mínimo de cualquier vivienda el compuesto por:

- Cocina-salón.
- Un dormitorio de dos camas.
- Un aseo con inodoro, lavabo y ducha.

Las estancias serán independientes. Ninguna estancia será de paso obligado para acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por la cocina-salón.

#### ART.44 DIMENSIONES MÍNIMAS HABITABLES.

Las dimensiones mínimas de las estancias de las viviendas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de VPA en caso de edificaciones sometidas a algún tipo de régimen de protección, serán las siguientes:

ESTANCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
Dormitorios de 2 camas	10	25
Dormitorios de 1 cama	6	15
Cuarto de estar	14	35
Cocina	6	15
Aseo	3	6
Sala de estar-cocina	18	45

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios serán las siguientes:

VIVIENDA	SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	40
Dos dormitorios	50
Tres dormitorios	60
Cuatro dormitorios	70

Todos los dormitorios así como la cocina tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores.

#### ART.45 VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a 1/8 de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

La ventilación de cada una de las estancias de las viviendas deberá cumplir con lo establecido en el CTE-HS-3.

#### ART.46 PATIOS.

Se distingue entre patios interiores y patios de manzana.

##### 46.1 Patios interiores:

Son espacios no cubiertos interiores a una edificación. En cualquier caso tendrán unas dimensiones mínimas tales que:

- Pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 3 m.

- Pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

#### 46.2 Patios de manzana:

Son espacios interiores rodeados por varias edificaciones.

Para que una vivienda que se considere exterior, habrá de tener una estancia con un parámetro de fachada mínima de 2,70 m. y se habrá de poder inscribir en el patio un círculo de diámetro igual a 16,00 m.

#### ART.47 PORTALES, ESCALERAS Y RAMPAS PARA VIVIENDAS.

Cuando desde un portal se acceda a más de una vivienda éste tendrá una anchura mínima de 2 m y será accesible.

Las dimensiones de escaleras y rampas cumplirán con el CTE-SI y el CTE-SUA.

#### ART.48 SANITARIOS.

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: inodoro, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero. Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico; serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

#### ART.49 CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS EN LUGARES DE TRABAJO.

Se cumplirá con la normativa laboral vigente. En cualquier caso:

- En actividades comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>, salvo autorización municipal expresa.
- En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20 m<sup>2</sup> mínimos de superficie total.
- Las actividades industriales tendrán superficie mínima de 25 m<sup>2</sup>.

#### ART.50 OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Los casos de rehabilitación en que por las características de los edificios no tengan posibilidad de ajustarse a la normativa contenida en este capítulo, no quedarán sometidas a la misma.

En ningún caso se considerarán rehabilitaciones, las obras que supongan el vaciado del edificio ni de las plantas.

### III.4.- DOTACIÓN DE SERVICIOS.

#### ART.51 RED DE ABASTECIMIENTO.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto. Deberá cumplir con el CTE-HS-4.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

#### ART.52 RED DE SANEAMIENTO.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado.

En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fijen las Normas de protección del medio ambiente.

Se ajustarán a las Exigencias Básicas del CTE-HS-5.

#### ART.53 RED ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, bien conectada al sistema general de suministro, bien por medio de fuentes de generación propias, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria y se preverán las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en la Normativa sectorial de aplicación.

#### ART.54 RED DE TELECOMUNICACIONES.

En la construcción o rehabilitación integral de los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, bien sean de uso residencial o no y estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, deberá preverse la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones, en los términos señalados en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los

edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (BOE de 28/2/98) y normativa de desarrollo: Real Decreto 346/2011, de 11 de Marzo (BOE de 1/4/11) y Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio (BOE de 16/6/11).

#### **ART.55 OTRAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.**

- Evacuación de humos y gases: Los edificios deberán cumplir con el CTE-HS-3 y con las Normas de protección del medio ambiente.
- Servicios postales: Todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de casilleros o buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias.

### **III.5.- SEGURIDAD.**

#### **ART.56 DEFINICIÓN.**

Las condiciones de seguridad son aquellas a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que la componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Se cumplirá el CTE-SU en las edificaciones incluidas en su ámbito de actuación.

#### **ART.57 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.**

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de 3,50 m de anchura. La distancia máxima entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda, no superará los 50 m y, en todo caso, se cumplirá con lo establecido en el CTE-SI-5.

Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso como principal.

Los accesos al interior de las edificaciones incluidas dentro del ámbito de aplicación del CTE-SUA cumplirán con dicha regulación.

#### **ART.58 PUERTA DE ACCESO.**

Todos los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a 1,20 m ni a 2,10 m de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y de los objetos.

#### **ART.59 CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso de las personas y objetos. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **ART.60 RAMPAS.**

Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se considerarán rampas y cumplirán con lo establecido en el CTE-SUA.

#### **ART.61 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben en desarrollo y ejecución de este Plan General, así como los proyectos de obras públicas o privadas, deberán cumplir las normas sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transporte y de la comunicación previstas en la Ley de Cortes de Aragón 3/1997 de 7 de Abril y en el Decreto 19/1999, de 9 de Febrero, del Gobierno de Aragón, publicado en el BOA de 15 de Marzo de 1999, así como en la modificación del mismo mediante Decreto 108/2000, de 19 de mayo, o en la normativa que, sustituyendo a los textos citados, sea aplicable en cada momento.

Deberá cumplirse lo establecido en las Exigencias Básicas de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA) del Código Técnico de la Edificación.

#### **ART.62 PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.**

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 0,50 metros estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 0,95 metros, que deberá ser de 1,10 metros

cuando la altura sobre el suelo sea superior a una planta o 3 metros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

En todo caso se cumplirá con el CTE-SUA.

#### **ART.63 PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y SEÑALIZACIÓN.**

Deberán cumplir con el CTE-SI las edificaciones incluidas dentro de su ámbito de actuación excluyendo los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales".

La señalización y funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### **ART.64 PREVENCIÓN CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.**

En toda edificación será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos sea mayor que el riesgo admisible. Para ello, se cumplirá con el CTE-SU-8.

### **III.6.- ESTÉTICAS.**

#### **ART.65 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

A menos que se diga expresamente lo contrario, estas condiciones serán de aplicación a cualquier edificación que se destine a cualquier uso en el término municipal, tanto en suelo urbano como en urbanizable o no urbanizable.

En el Título correspondiente aparecen unas Normas específicas de regulación de las condiciones estéticas en suelo no urbanizable. Todo lo allí definido prevalecerá, en suelo no urbanizable, sobre las Normas de este Título, que tendrá por tanto condición de subsidiario y complementario para esta clase de suelo.

#### **ART.66 OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN.**

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

- En los edificios catalogados, se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
- En edificios sin catalogar situados en el Casco Antiguo, el Proyecto de Derribo o el Proyecto de Rehabilitación deberá incorporar una justificación de la inexistencia de elementos de valor arquitectónico que deban ser conservados.

#### **ART.67 INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.**

Las nuevas construcciones, o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren. Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los elementos paisajísticos notables, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante. Se tendrá en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional en la zona.

Los órganos competentes para la concesión de una licencia, o para su autorización previa deberán evaluar dichos aspectos, y podrán exigir la inclusión de un análisis técnico del impacto en su entorno, mediante documentación basada en montajes fotográficos en la que se inscriban los alzados proyectados, croquis de las edificaciones colindantes, y secciones del edificio en su entorno justificando esta integración. A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la concesión o autorización de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, con carácter previo a la concesión de la licencia, respetando las condiciones de edificabilidad.

#### **ART.68 INSERCIÓN EN EL TEJIDO URBANO.**

Se recomienda incluir en el proyecto las plantas y alzados de los edificios colindantes, de tal forma que pueda comprobarse la continuidad de la trama de la tipología edificatoria.

#### **ART.69 TRATAMIENTO DE FACHADAS.**

En general, y salvo justificación expresa en contrario, suficiente según el criterio del Excmo. Ayuntamiento, las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.
- Se permite el uso de colores diferenciales para instalaciones sujetas a licencia de actividad en Planta Baja, previa justificación y autorización por parte del Ayuntamiento.
- Se admiten los enfoscados sin pintar siempre que se ejecuten con mortero de cemento blanco y arena, prohibiéndose expresamente los enfoscados sin pintar en tonalidades grises.
- Se prohíbe en cualquier tipo de edificación la utilización de ladrillo o bloque de hormigón que no sea caravista. Se podrán utilizar siempre y cuando sean posteriormente revestidos y pintados en tonalidades claras.
- Se prohíben los revestimientos plásticos.
- Quedan prohibidos los colores estridentes o disonantes con el entorno.

**ART.70 CUBIERTAS.**

Se utilizarán materiales y soluciones similares a los predominantes en el entorno, incluyendo en su caso elementos tradicionales: cornisas, aleros, etc.

Las cubiertas de todas las edificaciones de uso residencial serán inclinadas con una pendiente que oscilará entre el 15% y el 30%. La diferencia de altura entre el arranque de la cubierta y el plano de la cumbrera será de 3,00 metros como máximo, no pudiendo superar en ningún caso la altura máxima de coronación.

En zonas calificadas como uso característico industrial y/o comercial se permite la utilización de cubiertas planas.

En edificios de equipamiento o servicios se permite la cubierta plana previa realización de un Estudio de Detalle.

Los antepechos en cubiertas planas se limitan a una altura máxima de 3,00 m.

**ART.71 PARAMENTOS, MEDIANERAS Y CERRAMIENTO DE PARCELAS.**

Los paramentos vistos, las medianeras vistas y los cerramientos de solares no edificados o de parcelas con edificación aislada, no coincidentes con la fachada, tendrán un tratamiento de fachada.

En las zonas de construcción entre medianeras, los cerramientos de fincas serán de fábrica opaca, tendrán una altura mínima de 2,50 metros y su acabado exterior será como el de una fachada.

En el resto de tipologías, los cerramientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Su altura será superior a 1,50 m e inferior a 3,000 m.
- Serán de fábrica en, al menos 60 centímetros contados desde el suelo, pudiendo quedar el resto de su altura diáfano, mediante el empleo de rejas, verjas o setos.
- Los cerramientos estarán condicionados por lo dispuesto en su normativa zonal específica.

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligado adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca opaca convenientemente acabada y con espesor suficiente para asegurar su solidez y conservación. Su altura será como mínimo de 2,50 metros.
- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

**ART.72 CABLES AÉREOS O ADOSADOS A FACHADAS.**

Deberán preverse pasos de infraestructuras bajo la red viaria y los espacios libre públicos en los cuales las diversas compañías de suministro deberán ejecutar sus instalaciones. Se prohíbe expresamente la instalación de cables aéreos que crucen la red viaria o los espacios libres públicos.

En obras de nueva urbanización irán soterradas bajo la red viaria.

En obras de renovación se deberán soterrar todas las infraestructuras. Solamente, en casos excepcionales o de excesiva dificultad y previo análisis y autorización por parte del Ayuntamiento, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telefonía, utilizando cables trenzados o similares que deberán ir camuflados en una canaleta.

Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro así como contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,40 m<sup>2</sup>, integrados con la fachada.

**ART.73 INSTALACIÓN DE APARATOS DE CLIMATIZACIÓN.**

No se permiten los vuelos en las fachadas de viviendas de nueva creación para la instalación de aparatos de aire acondicionado.

Para el caso de viviendas existentes, se tratará que la colocación quede oculta siempre que sea posible, y permitiendo, previa autorización del Ayuntamiento la instalación en fachada como última alternativa.

**IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.****IV.1.- VÍAS PÚBLICAS.****ART.74 PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS.**

Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las Ordenanzas.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque po-

drán adoptar otras soluciones. Respecto a los Acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes, etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras, salvo justificación en contrario.

Los viales de nuevo trazado definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, además de con los existentes.

Los aparcamientos deberán cumplir con los módulos de reserva establecidos en la LUA-09 y en el RPA-02.

Se cumplirá con todo lo dispuesto en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

#### **IV.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

##### **ART.75 URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

En el proyecto de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Dicho proyecto recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

#### **IV.3.- SERVICIOS URBANOS.**

##### **ART.76 CONDICIONES GENERALES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUAS.**

Cuando se conecte con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

Si no se conecta con la red municipal, se incluirá documentación que acredite que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

La red cumplirá las siguientes condiciones:

- Quedan prohibidas los materiales tóxicos. Deberá acreditarse la composición de los materiales colocados.
- El diámetro mínimo será 90 mm y el timbraje mínimo será 10 bares.
- El recubrimiento mínimo de la tubería será de 90 centímetros.
- Habrá arquetas con llaves de corte de forma que pueda aislarse toda la actuación.
- Se cumplirá la normativa de hidrantes.

##### **ART.77 CONDICIONES GENERALES DEL SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.**

Se tendrán en cuenta las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por Real Decreto 107/2009, de 9 de junio, o normativa que las modifique o sustituya:

Los planes Zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.

Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan Zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán las medidas correctoras en la planta depuradora.

A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el Art. 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación la Gestión del Agua de Aragón, en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los Municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de

transferencia recaerá sobre una entidad Supramunicipal en el caso de que sea ella a la que se le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizarán la conexión de los nuevos desarrollos urbanístico con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la estación depuradora.

La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.

Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

La ordenanza municipal de vertido.

El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Las cargas urbanísticas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento para que éste, a su vez, las entregue al Instituto Aragonés del Agua, en cumplimiento de las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

El sujeto obligado al pago deberá cumplimentar los anexos aprobados por Resolución del Director del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 1 de febrero de 2010 (B.O.A nº 83, de 30 de abril de 2010), y remitir al Instituto del Agua una copia sellada por la entidad o caja donde se haga dicho abono junto con un justificante del mismo.

Será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Cuando se conecte con la red general de saneamiento del municipio, deberá comprobarse que esta tiene capacidad suficiente como para evacuar los caudales actuales y los de nueva aportación.

Si no se conecta a la red municipal, se incluirá una estación de depuración de aguas residuales, y la correspondiente autorización de vertido del Organismo responsable.

El agua procedente de barrancos o cuencas exteriores deberá ser restituida mediante una red independiente al mismo cauce o barranco en un punto situado aguas debajo de la actuación, o a otro punto en el que se cuente con la pertinente autorización.

Quedan prohibidos los pozos negros en todo el suelo; cualquier actividad o asentamiento, tanto en zonas urbanas, urbanizables o no urbanizables, deberá estar dotado de un sistema de saneamiento y depuración independiente y adecuada a las características de la implantación.

La red cumplirá las siguientes condiciones:

- Las tuberías serán de hormigón, polietileno o de otro material de similares características.
- El diámetro mínimo será 300 milímetros.
- Las alineaciones serán rectas en planta y en alzado y habrá pozos de registro en todos los quiebrros y al menos cada 50 metros.
- La pendiente mínima será de 0,5% (a menos que se justifique que la velocidad en condiciones medias supera, con otra pendiente, la velocidad de sedimentación que se establece en 0,60 m/seg.). La pendiente máxima garantizará una velocidad, en condiciones medias, no superior a 5 m/seg.
- Las acometidas se realizarán con tubería mínima de 150 mm. La conexión se realizará mediante pieza especial o arqueta ciega.

#### **ART.78**      **CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Tanto en nuevas instalaciones como en las existentes se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

Los Proyectos deberán aportar documentación que justifique la conformidad con la Compañía suministradora.

La elaboración de proyectos de nuevas instalaciones deberá adecuarse a los siguientes criterios:

- Las nuevas conducciones en suelos residenciales se harán enterradas.
- La previsión de potencia se adecuará a lo dispuesto en el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aplicando el grado de electrificación elevado para viviendas.
- Los Centros de Transformación deberán situarse a distancia de las zonas habitadas.

#### **ART.79**      **CONDICIONES GENERALES DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

Los niveles de iluminación previstos como mínimo para los viarios públicos serán:



- Vías de más de 8 metros de anchura, la iluminancia media en servicio será 25 lux.
- Vías de polígonos industriales, la iluminancia media en servicio será 18 lux.
- En vía de menos de 8 metros de anchura, parques y jardines, la iluminancia media en servicio será 12 lux.

La red será enterrada. El modelo de báculo y farola deberá ser expresamente sometido a valoración y aprobación del Ayuntamiento y en todo caso deberán ser opacos o cerrados en su parte superior.

#### **ART.80** CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

Los Proyectos deberán aportar documentación que justifique la conformidad con la Compañía suministradora.

Será de aplicación el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (BOE de 28/2/98) y normativa de desarrollo: Real Decreto 346/2011, de 11 de Marzo (B.O.E. de 1/4/11) y Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio (B.O.E de 16/6/11).

Se prohíbe la instalación de antenas repetidoras en suelo urbano y urbanizable.

El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano y urbanizable.

#### **ART.81** CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE GAS.

Los Proyectos deberán aportar documentación que justifique la conformidad con la Compañía suministradora.

La distribución canalizada de gas natural tendrá una presión mínima garantizada de 0,5 bares.

Las dotaciones a considerar en viviendas que cuenten con calefacción, agua caliente sanitaria y quemadores en cocina será de 0,8 m<sup>3</sup>/h mínimo por vivienda.

#### **ART.82** CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS.

En los proyectos de urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

### **V.** CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

#### **V.1.-** RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

#### **ART.83** DELIMITACIÓN.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos de la LUA-09, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación definida en los planos de ordenación.

Se han considerado suelo urbano consolidado aquellos terrenos definidos como tales en los planos que reúnen las condiciones de solar, o bien puedan llegar a tenerlas sin necesidad de abrir nuevos viales, o que no precisen proyecto de urbanización para dotarles de servicios urbanos.

El resto del suelo incluido en el perímetro de suelo urbano que no cumpla estas condiciones o que esté sujeto a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior se ha considerado no consolidado.

La superficie clasificada como Suelo Urbano Consolidado es de 1.138.333 m<sup>2</sup>.

La superficie clasificada como Suelo Urbano No Consolidado es de 21.124 m<sup>2</sup>.

#### **ART.84** ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO.

Se denomina "zona" a una unidad territorial diferenciada por tener características urbanísticas y arquitectónicas propias, entre ellas:

- Las condiciones de tipología y volumen de la edificación.
- Los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Ante la acreditación de la existencia de zonas inundables en el suelo urbano, en concreto en el entorno de la Val de Zafán, se deberá obtener la autorización de la CHE previa a la obtención de licencia de las obras y actividades que se proyecten en los terrenos incluidos en la zona de policía de los cauces existentes.

Se definen las siguientes Zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado:

- SU-C-1: Zona 1. Casco Antiguo.
- SU-C-2: Zona 2. Intensiva.
- SU-C-3: Zona 3. Extensiva.
- SU-C-4: Zona 4. PIBASA.
- SU-C-5: Zona 5. Lacados Teruel.
- SU-C-6: Zona 6. Polígono de la Venta del Barro.
- SU-NC. U.E-Nº 1.
- SU-NC. U.E-Nº 2.
- SU-NC. U.E-Nº 3.

#### **ART.85** EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las Unidades de Ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión.

La elección del sistema de actuación se realizará de acuerdo con lo expuesto en el presente PGOU para cada Unidad de Ejecución. A estos efectos, el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución, quedará directamente afectado al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de que se trate.

## V.2.- REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS.

### ART.86 ZONA 1. CASCO ANTIGUO.

Comprende la trama urbana y ordenación antigua correspondientes al núcleo histórico original de La Puebla de Híjar.

#### 86.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

Las edificaciones deberán respetar las cotas de rasante establecidas en las inmediaciones de la zona inundable.

#### 86.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
  - Dotacional.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

#### 86.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial, sin retranqueo.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares en parcelas de fachada mayor a 12 metros, se deberá ocupar como mínimo la alineación correspondiente a 9 metros de longitud permitiendo dejar el resto libre pero realizando un cerramiento de parcela de al menos 2,5 metros de altura de los mismos materiales que la fachada.
- Al objeto de dar mayor amplitud a la plaza de España, la planta baja del edificio que se construya enfrente del Ayuntamiento deberá retranquearse, al menos, 3 metros respecto de la alineación oficial. En la alineación oficial se realizará un plano de pórticos arqueados que deberán ser desarrollados mediante Estudio de Detalle.

#### 86.4 Tipología de edificación.

- Entre medianeras, formando manzanas cerradas.

#### 86.5 Condiciones de las parcelas.

- Parcela neta mínima: 40 m<sup>2</sup>, a excepción de las ya existentes.
- Se permitirá para el uso de garaje que la parcela tenga 20 m<sup>2</sup>.
- Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedad de la fachada.
- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 4 m, excepción hecha de las existentes.

#### 86.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
  - Máximo número de plantas: 3. (Planta Baja + 2 alzadas).
  - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Altura de la edificación en caso de que la edificación que se sustituya o se rehabilite tenga más de tres plantas:
  - Máximo número de plantas: 4. (Planta Baja + 3 alzadas).
  - Altura máxima de cornisa: 13,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 16,50 m.
- Altura de la edificación en caso de que la edificación que se sustituya o se rehabilite tenga tres plantas y que al menos una de las edificaciones colindantes sea de cuatro plantas y siempre y cuando la anchura de la calle sea igual o superior a 8 metros:
  - Máximo número de plantas: 4. (Planta Baja + 3 alzadas).
  - Altura máxima de cornisa: 13,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 16,50 m.
- Cuerpos volados y elementos salientes en las edificaciones que dan frente a la travesía de la A-1406:
  - Además de cumplir con lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de las presentes normas, no se permite que sobresalgan más de 0,40 metros con respecto a la fachada.
  - Se permiten según la forma establecida en el Capítulo 2 del Título III de las presentes normas siempre y cuando se sitúen a una altura igual o superior a 4,50 metros.

- Fondo máximo edificable:
  - Planta Baja: En caso de estar destinada a uso residencial se estará a los fondos máximos delimitados en el plano PO-03, que en ningún caso superarán los 20 m. No se limita el fondo máximo para usos distintos del residencial ni para edificaciones complementarias.
  - Plantas alzadas: La resultante de aplicar el fondo máximo establecido en el plano PO-03. En ningún caso se admiten fondos superiores a 20 m.
- Ocupación máxima:
  - La resultante de aplicar los fondos máximos establecidos.
- Edificabilidad:
  - La resultante de aplicar los parámetros establecidos.

#### 86.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - Se mantendrá la composición de fachada más frecuente del casco actual.
  - En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.
  - Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo caravista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
  - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro; recomendándose especialmente la teja vieja. Se admiten cubiertas tipo panel "sandwich" con acabado de teja envejecida. No se admiten cubiertas de pizarra.
  - Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
  - Los antepechos de los balcones serán de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zig-zag o con florituras ajenas al estilo existente. No se admiten los antepechos de obra de fábrica.
  - Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

#### ART.87 ZONA 2. RESIDENCIAL INTENSIVA.

Comprende la zona urbana que se desarrolló en torno a la Estación de ferrocarril y la empresa industrial PI-BASA. Abarca gran parte de los edificios situados en la Avenida de la Estación, calle Ferrocarril, calle Balletas y Nº 28 a 48 de la Avenida de Zaragoza.

##### 87.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

##### 87.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
  - Dotacional.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

##### 87.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial, sin retranqueo.

##### 87.4 Tipología de Edificación.

- Entre medianeras, formando manzanas cerradas.

##### 87.5 Condiciones de las parcelas.

- Parcela neta mínima: 70 m<sup>2</sup>, a excepción de las ya existentes.
- Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedad de la fachada.

- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 6 m, excepción hecha de las existentes.
- 87.6 Condiciones de volumen.
  - Altura de la edificación:
    - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 alzadas).
    - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
    - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
  - Fondo máximo edificable:
    - Planta Baja: En caso de estar destinada a uso residencial se estará a los fondos máximos delimitados en el plano PO-03, que en ningún caso superarán los 15 m. No se limita el fondo máximo para usos distintos del residencial.
    - Plantas alzadas: El representado en el plano PO-03. En ningún caso será superior a 15 m.
  - Ocupación máxima:
    - La resultante de aplicar los fondos máximos establecidos.
  - Edificabilidad:
    - La resultante de aplicar los parámetros establecidos.

#### 87.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.
  - Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo arabista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
  - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro; recomendándose especialmente la teja vieja. Se admiten cubiertas tipo panel "sandwich" con acabado de teja envejecida. No se admiten cubiertas de pizarra.
  - Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
  - Los antepechos de los balcones serán de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zig-zag o con florituras ajenas al estilo existente. No se admiten los de obra de fábrica.
  - Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

### ART.88 ZONA 3. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Comprende los ámbitos urbanos consolidados no incluidos en las zonas anteriormente expuestas y que no se encuentran calificados como uso industrial.

#### 88.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

Las edificaciones deberán respetar las cotas de rasante establecidas en las inmediaciones de la zona inundable.

#### 88.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
  - Dotacional.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

#### 88.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial.
- Por edificación aislada.

#### 88.4 Tipología de edificación.

- Pareada y adosada en hilera. Sólo se permiten adosar hasta un máximo de seis viviendas adosadas.
  - Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
  - Se admite la tipología entre medianeras en las edificaciones existentes.
- 88.5 Condiciones de la parcela mínima.
- en vivienda pareada: 300 m<sup>2</sup>. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m<sup>2</sup> y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.
  - en vivienda adosada en hilera:  $S_p = (n-1) \times 200$  m<sup>2</sup>, siendo  $S_p$  la superficie de la parcela en m<sup>2</sup> y  $n$  el número de viviendas. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m<sup>2</sup> y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.
  - en bloque aislado: 200 m<sup>2</sup>.
  - en bloque exento en libre disposición: 300 m<sup>2</sup>.
- 88.6 Condiciones de volumen.
- Altura de la edificación:
    - N° de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
    - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
    - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
  - Fachada mínima:
    - 6 m, a excepción de las ya existentes.
  - Longitud mínima de frente de parcela:
    - en vivienda pareada: 18 m.
    - en vivienda adosada en hilera:  $F = (n-1) \times 12$  m, siendo  $F$  la longitud mínima de frente de parcela y  $n$  el número de viviendas.
    - en bloque aislado: 10 m.
    - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
  - Fondo máximo edificable:
    - No se limita.
  - Retranqueo mínimo frontal:
    - La tipología pareada y adosada en hilera se admite con o sin retranqueo a la alineación oficial. En caso de haber retranqueo, éste será como mínimo de 2 m.
    - Las tipologías de bloque aislado y de bloque exento en libre disposición tendrán un retranqueo frontal de 3 m como mínimo. En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranquearse a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
  - Retranqueos laterales y traseros:
    - La tipología pareada, adosada en hilera y en bloque aislado se admite con y sin retranqueo. En caso de haber retranqueo, éste será como mínimo de 2 m.
    - En tipología de bloque exento en libre disposición tendrán un retranqueo mínimo de 2 m.
  - Ocupación máxima:
    - Residencial: 50%.
    - Industrial, grados 1° y 2°: 80 %.

88.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
  - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
  - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
  - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m<sup>2</sup>.
  - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos,

ocres o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.

- Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
- Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
- No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

#### ART.89 ZONA 4. PIBASA.

Se establece una regulación de este ámbito similar a la que se establecía en las NNSS MP N° 5 pero adaptada a la legislación vigente. Además, se han establecido retranqueos superiores a los regulados actualmente así como una regulación más concreta de los usos y tipologías admitidos.

##### 89.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

##### 89.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Industrial, Grado 1º, apartado b).
  - Industrial, Grado 2º, apartado b).
  - Grado 3º. Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias que determinen o puedan determinar las autorizaciones o licencias pertinentes.
- Usos compatibles:
  - Residencial siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria. Sólo se permiten dos viviendas, una en la zona P-1 y otra en la zona P-2, de hasta 400 m2 construidos entre las dos, con un máximo de dos plantas (B+1)
  - Grado 1º, actividades incluidas en el apartado c.7 siempre que estén vinculadas al uso industrial.
  - Dotacional. Infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes y equipamientos deportivos.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

##### 89.3 Tipo de ordenación.

- Por edificación aislada.
- En la zona P-1, las edificaciones incluidas en el grado 1º, apartado c.7, se permiten alineadas a la Avenida de Zaragoza.

##### 89.4 Tipología de edificación.

- Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- En la zona P-1, las edificaciones incluidas en el grado 1º, apartado c.7 que den frente al Avenida de Zaragoza, se permiten entre medianeras.

##### 89.5 Condiciones de la parcela mínima.

- Las zonas P-1, P-2 y P-3 se corresponden parcelas no divisibles.

##### 89.6 Condiciones de volumen.

- Altura de las edificaciones y de las instalaciones industriales:
  - Altura máxima de coronación: 14,00 m.
  - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.
- Altura de las edificaciones residenciales y de las incluidas en el grado 1º, apartado c.7 siempre que estén relacionadas con la actividad industrial:
  - N° de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
  - Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 10,50 m.
- Retranqueos a linderos de parcela:
  - En P-1 y P-2 se establecen como retranqueos mínimos los señalados en el plano PO-03.

- En P-3 se establece un retranqueo mínimo de 5 metros a los lindes de parcela salvo en el linde que comparte con P-2 en donde no se obliga a respetar retranqueo.
- Ocupación máxima:
  - En P-1 y P2: Se limita al 75%.
  - En P-3: Se limita al 20%.

#### 89.7 Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

#### 89.8 Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá vallar todo el perímetro del ámbito industrial. La altura máxima de los vallados será de 3 metros.
- En las zonas P-1 y P-2 que den frente a la Avenida de Zaragoza, a la calle Porvenir, a la Avenida de la Estación y al comienzo de la calle Balletas, el cerramiento de que de frente a dichos viales deberá cumplir con lo establecido para la Zona 2.

### ART.90 ZONA 5. LACADOS TERUEL.

Se establece una regulación de este ámbito similar a la establecida en la MP-6 de las antiguas NNSS pero adaptada a la legislación vigente. Además, se han establecido una regulación más concreta de los usos, tipologías y retranqueos.

#### 90.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

#### 90.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Industrial, Grado 1º, apartado b).
  - Industrial, Grado 2º, apartado b).
  - Grado 3º. Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias que determinen o puedan determinar las autorizaciones o licencias pertinentes.
- Usos compatibles:
  - Residencial siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria. Sólo se permite una única vivienda de hasta 400 m2 construidos.
  - Grado 1º, actividades incluidas en el apartado c.7 siempre que estén vinculadas al uso industrial.
  - Dotacional. Infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes y equipamientos deportivos.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

#### 90.3 Tipo de ordenación.

- Por edificación aislada.

#### 90.4 Tipología de edificación.

- Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

#### 90.5 Condiciones de la parcela mínima

- Las zonas L-1 se corresponde con una parcela no divisible.

#### 90.6 Condiciones de volumen.

- Altura de las edificaciones y de las instalaciones industriales:
  - Altura máxima de coronación: 14,00 m.
  - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.
- Altura de las edificaciones residenciales y de las incluidas en el grado 1º, apartado c.7 siempre que estén relacionadas con la actividad industrial:
  - Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
  - Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 10,50 m.
- Retranqueos a linderos de parcela:
  - Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos. Se permiten las edificaciones adosadas al lindero trasero situado más al sur.
- Ocupación máxima:
  - Se limita al 75%.

#### 90.7 Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

#### 90.8 Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá vallar todo el perímetro del ámbito industrial.
- La altura máxima de los vallados será de 3 metros:
  - Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.
  - Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

### ART.91 ZONA 6. POLÍGONO DE LA VENTA DEL BARRO.

El presente PGOU realiza la siguiente ordenación:

- Recoge el planeamiento aprobado y clasifica como Suelo Urbano Consolidado el ámbito de la de la modificación puntual N° 7 de las NNSS por cumplir con la condición de solar.
- Califica como uso industrial una parcela que se encontraba calificada como uso comercial-social (Parcela I-1).
- Establece una regulación más concreta de los usos, tipologías y de la posición edificatoria.

#### 91.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

#### 91.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Industrial Grado 1º, apartado b)
  - Industrial Grado 2º, apartado a), b), d) y e)
  - Industrial, Grado 2º apartado c). Se excluyen el c.3 y el c.5.
  - Industrial Grado 3º, sin límites.
- Usos compatibles:
  - Residencial siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria o actividad comercial. Sólo se permite que esta zona residencial, relacionada siempre con la industria, tenga un máximo de 30 m2 construidos.
  - Dotacional. Infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes y equipamientos deportivos.
- Usos prohibidos:
  - Los restantes.

#### 91.3 Tipo de ordenación.

- Zona A: Por edificación aislada.
- Zonas B, C, D, E, F, G y I: Por alineación a vial y por edificación aislada.

#### 91.4 Tipología de edificación.

- Zona A: Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- Zonas B, C, D, E, F, G, H y I: Adosada en hilera y bloque aislado.

#### 91.5 Condiciones de la parcela mínima

- Zona A: 10.000 m2.
- Zona E: 5.000 m2.
- Zona D: 2.500 m2.
- Zona B, C, F, G, H, y I: 1.200 m2.

En el plano PO-3 se han representado las parcelas en las que se divide cada una de las zonas; no obstante, se admite expresamente la posibilidad de dividir alguna o algunas de las parcelas existentes en varias de menor tamaño, siempre que estas nuevas parcelas resultantes tengan una superficie superior a la prevista para la parcela mínima y que cada una de las parcelas resultantes tengan un frente de fachada a un vial público igual o superior a 15 metros.

#### 91.6 Condiciones de volumen.

- Altura de las edificaciones y de las instalaciones industriales y comerciales:
  - Altura máxima de coronación: 14,00 m.
  - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.
- Altura de las edificaciones residenciales relacionadas con la actividad industrial o comercial:
  - N° de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
  - Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 10,50 m.



- Retranqueo mínimo frontal:
  - Zona A y E: 5 metros. Se permiten con osin retranqueo a los espacios libres y zonas verdes.
  - Zonas B: No se permite retranqueo.
  - Zonas C, D, F, G, H y I: No se permite retranqueo. En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranqueos a uno de ellos.
- Retranqueos laterales y traseros:
  - Zona A y E: 5 metros. Se permiten sin retranqueos a los espacios libres y zonas verdes.
  - Zonas B, C, D, F, G, H y I: 3 metros.
- Ocupación máxima:
  - Zona A y E: 50%.
  - Zonas B, C, D, E, F, G y I: 80 %.
- Edificabilidad máxima:
  - Zona A: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zona E: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zona B: 0,7039 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zonas C, D, F, G y I: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 91.7 Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

#### 91.8 Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá vallar todo el perímetro del ámbito industrial.
- La altura máxima de los vallados será de 3 metros:
  - Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.
  - Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

### ART.92 SUELO URBANO AFECTADO POR RIESGO DE INUNDACIÓN.

En los planos PO-3 se define este ámbito con una trama rayada de color azul, por estar afectado por la zona de flujo preferente de la Val de Zafán.

Se mantiene en este ámbito la clasificación de suelo urbano establecida en las NN SS, con la zonificación asignada en los planos de ordenación PO-3 hojas 8-9. Se establece en la zona de flujo preferente que resulta del estudio de Inundabilidad de La Val de Zafán la necesidad de que la CHE autorice cualquier obra de urbanización, construcción, rehabilitación o reforma que se proyecte, incluidos los nuevos usos que prevean implantarse, así como en la zona de policía del citado cauce".

Según el estudio de inundabilidad incluido en el PGOU, la zona de flujo preferente afecta a todos los terrenos señalados en planos con la trama rayada. No obstante, podrán considerarse otros estudios de inundabilidad posteriores, previa aprobación por la CHE y el órgano competente en materia de Protección Civil.

### V.3.- CONDICIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### ART.93 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para la ejecución del Plan se establecen Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado en aquellas zonas de nueva ordenación en ámbitos vacantes pendientes de gestión.

Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

Estos sistemas de actuación son facultativos.

En la ficha correspondiente a cada ámbito, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan otros índices pormenorizados que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

En cumplimiento del artículo 111 de la LUA-09 y al objeto de facilitar el desarrollo de las unidades de ejecución, la administración podrá enajenar el aprovechamiento subjetivo. No obstante, en estos casos concretos, según justificación realizada no existe aprovechamiento subjetivo.

En las unidades de ejecución regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante una modificación puntual cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

#### ART.94 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se ha procedido a delimitar tres unidades de ejecución con el objetivo principal de dotar de estructura urbana a varios ámbitos que ya se encontraban clasificados como suelo urbano en las NNSS vigentes, pero que en la práctica carecían de trama y servicios urbanos.

La creación de estos ámbitos pretende dar respuesta a tres factores:

- El ligero incremento de viviendas detectado en las previsiones realizadas en el estudio de necesidad de vivienda.
- Posibilitar un pequeño mercado de viviendas de primera residencia como consecuencia de la posible ubicación de nuevas industrias en el polígono existente así como expansión de las existentes.
- Realizar una previsión de vivienda que permita la emancipación de los jóvenes así como posibilitar un pequeño mercado de vivienda de segunda residencia.

No se establecen plazos para su urbanización por lo que se estará a lo regulado por defecto en el artículo 40.1.f de la ley 3/2009.

El plazo para la edificación se establece en 10 años.

#### ART.95 UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

Comprende un ámbito de suelo delimitado por la calle Val de Zafán y por la calle Francisco de Goya.

##### 95.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

##### 95.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
  - Dotacional.
- c) Usos prohibidos:
  - Los restantes.

##### 95.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial y por edificación aislada.

##### 95.4 Tipología de edificación.

- Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

##### 95.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m<sup>2</sup>. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m<sup>2</sup> y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.
- en bloque aislado: 200 m<sup>2</sup>.
- en bloque exento en libre disposición: 300 m<sup>2</sup>.

##### 95.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
  - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
  - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
  - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Fachada mínima:
  - 6 m.
- Longitud mínima de frente de parcela:
  - en vivienda pareada: 18 m.
  - en bloque aislado: 10 m.
  - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
- Fondo máximo edificable:

- No se limita.
- Retranqueo mínimo frontal:
  - R-1 y R-2: Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
  - R-3 y R-4: Retranqueo mínimo de 3 metros.
  - En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranquearse a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
- Retranqueos laterales y traseros:
  - Serán como mínimo de 2 m.
- Número máximo de viviendas:
  - R-1: 4 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela).
  - R-2: 6 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela).
  - R-3: 10 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela y cuatro viviendas en la parcela de mayor tamaño y que da frente a los dos viales principales).
  - R-4: 11 viviendas. (Tres viviendas en cada parcela y dos viviendas en la parcela situada más al norte).
  - La parcelación propuesta para la distribución de las viviendas en cada una de las áreas o manzanas definidas podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

#### 95.7 Sistema de Ejecución.

- Por cooperación.
- Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona concreta de la UE propuesta.

#### 95.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
  - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
  - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
  - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m<sup>2</sup>.
  - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
  - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
  - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
  - No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
  - En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
  - En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

#### 95.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

#### 95.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	12.241,00	m2
ÁMBITO 1	9.699,00	m2
ÁMBITO 2	2.202,00	m2
ÁMBITO 3	340,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00	m2
<hr/>		
SUPERFICIE DE PARCELAS	7.270,00	
R1	763,00	m2
R2	942,00	m2
R3	2.624,00	m2
R4	2.941,00	m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,00	m2/m2
EDIFICABILIDAD	7.270,00	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS	0,00	m2
<hr/>		
EDIFICABILIDAD TOTAL	7.270,00	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.270,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-1	0,5939	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO	7.270,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO	0,00	m2

#### ART.96 UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.

Comprende un ámbito de suelo delimitado por la calle Val de Zafán y por la calle Francisco Zapater y Gómez.

##### 96.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

##### 96.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
  - Dotacional.
- c) Usos prohibidos:
  - Los restantes.

##### 96.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial y por edificación aislada.

##### 96.4 Tipología de edificación.

- Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

##### 96.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m2. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m2 y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en bloque aislado: 200 m2.
- en bloque exento en libre disposición: 300 m2.
- 96.6 Condiciones de volumen.
  - Altura de la edificación:
    - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
    - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
    - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
  - Fachada mínima:
    - 6 m.
  - Longitud mínima de frente de parcela:
    - en vivienda pareada: 18 m.
    - en bloque aislado: 10 m.
    - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
  - Fondo máximo edificable:
    - No se limita.
  - Retranqueo mínimo frontal:
    - R-1, R-2 y R-3: Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
    - R-4: Retranqueo mínimo de 3 metros.
    - En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranqueo a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
  - Retranqueos laterales y traseros:
    - Serán como mínimo de 2 m.
  - Número máximo de viviendas:
    - R-1: 5 viviendas.
    - R-2: 1 vivienda.
    - R-3: 3 viviendas.
    - R-4: 2 viviendas.
    - Se requerirá estudio de Detalle para la parcelación de cada una de las áreas o manzanas.
- 96.7 Sistema de Ejecución.
  - Por cooperación.
  - Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona concreta de la UE propuesta.
- 96.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
  - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
  - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
  - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m2.
  - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
  - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
  - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
  - No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.

- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

## 96.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

## 96.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.311,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADS-CRITOS	0,00	m2
<hr/>		
SUPERFICIE DE PARCELAS	2.599,00	m2
R1	1.005,00	m2
R2	388,00	m2
R3	657,00	m2
R4	549,00	m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,00	m2/m2
EDIFICABILIDAD	2.599,00	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS	0,00	m2
<hr/>		
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.599,00	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.599,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-2	0,6029	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO	2.599,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO	0,00	m2

## ART.97 UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.

Comprende un ámbito de suelo situado en la zona más al este del núcleo urbano, cercano a la industria Lacados Teruel.

Las condiciones estéticas propuestas son similares a las de la Zona Intensiva colindante con la excepción de que no se limita la composición de fachada.

## 97.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

## 97.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
  - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
  - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.

- Dotacional.
- c) Usos prohibidos:
  - Los restantes.
- 97.3 Tipo de ordenación.
  - Por alineación a vial y por edificación aislada.
- 97.4 Tipología de edificación.
  - Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- 97.5 Condiciones de la parcela mínima.
  - en vivienda pareada: 300 m<sup>2</sup>. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m<sup>2</sup> y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.
  - en bloque aislado: 200 m<sup>2</sup>.
  - en bloque exento en libre disposición: 300 m<sup>2</sup>.
- 97.6 Condiciones de volumen.
  - Altura de la edificación:
    - N° de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
    - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
    - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
  - Fachada mínima:
    - 6 m.
  - Longitud mínima de frente de parcela:
    - en vivienda pareada: 18 m.
    - en bloque aislado: 10 m.
    - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
  - Fondo máximo edificable:
    - No se limita.
  - Retranqueo mínimo frontal:
    - Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
  - Retranqueos laterales y traseros:
    - Serán como mínimo de 2 m.
  - Número máximo de viviendas:
    - R-1: 5 viviendas.
    - R-2: 3 viviendas.
    - R-3: 3 viviendas.
    - Se requerirá Estudio de Detalle para la parcelación de cada una de las áreas o manzanas.
- 97.7 Sistema de Ejecución.
  - Por cooperación.
  - Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona.
- 97.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
  - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
  - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
  - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
  - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m<sup>2</sup>.
  - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
  - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos,

ocres o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.

- Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
- Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
- No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

97.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

97.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.572,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00	m2
<hr/>		
SUPERFICIE DE PARCELAS	2.317,00	m2
R1	1.107,00	m2
R2	603,00	m2
R3	607,00	m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,50	m2/m2
EDIFICABILIDAD	3.475,50	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS	0,00	m2
<hr/>		
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.475,50	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	0,8	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.780,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-3	0,6080	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO	2.780,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO	0,00	m2

**VI.** CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

**VI.1.-** RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

**ART.98** DEFINICIÓN.



Constituyen el suelo no urbanizable aquellas zonas 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:

- 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.
- Por sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

#### ART.99 CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable se divide en categorías sustantivas, correspondiéndole, como norma general, una y sólo una a cada zona. Existen casos concretos en los que las categorías sustantivas sí que se superponen, los cuales se mencionan en el artículo correspondiente a la "Zonificación del SNU. Categorías Sustantivas y Adjetivas".

De acuerdo con la LUA-09 el Suelo No Urbanizable se divide en dos grandes grupos de categorías sustantivas:

- Suelo No Urbanizable Especial.
- Suelo No Urbanizable Genérico.

Además, en determinadas zonas del suelo, pueden existir categorías adjetivas que introducen protecciones y regulaciones suplementarias.

#### ART.100 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

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

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial o la legislación sectorial.
- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural.
- En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- En razón de 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.101 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

El Suelo No Urbanizable Genérico es el clasificado y calificado como tal por el PGOU. El Suelo No Urbanizable Genérico será la clase y categoría residual.

#### ART.102 ZONIFICACIÓN DEL SNU. CATEGORÍAS SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación se distinguen las siguientes:

##### 102.1 Categorías Sustantivas:

- Protección del ecosistema natural (SNU-E-EN).
  - Protección de la vegetación esteparia (MA).
- Protección del patrimonio cultural (SNU-E-EC).
  - Yacimientos arqueológicos y paleontológicos (YC).
- Protección de Riesgos Naturales (SNU-E-RN).
  - Riesgo por Inundaciones (IN).
- Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E-ES).
  - Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC)
    - Carreteras. Franja de terreno delimitada por las líneas límite de edificación (1).
    - Sistema ferroviario. Franja de terreno delimitada por las líneas límite de edificación (2).
    - Sistema de abastecimiento.
    - Sistema de saneamiento.
- Protección de suelos de repoblación forestal (SNU-E-RF).
- Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G).

Tal y como se ha mencionado en el artículo "Categorías del Suelo No Urbanizable", a cada una de las categorías sustantivas les corresponde, como norma general, una y sólo una a cada zona. No obstante, existen los siguientes casos concretos en los que las categorías sustantivas sí que se superponen:

- SNU-E-ES-SC-1 y SNU-E-RN-ZI.
- SNU-E-ES-SC-2 y SNU-E-RN-ZI.
- SNU-E-ES-SC-1 y SNU-E-EC-YC.
- SNU-E-ES-SC-1 y SNU-E-EC-YC.

- SNU-E-ES-SC-1 y SNU-E-ES-SC-2.
- 102.2 Categorías adjetivas:
  - Protección del ecosistema natural.
    - Red Natura 2000 (RN).
      - Lugares de importancia comunitaria (LIC).
  - Protecciones sectoriales y complementarias (PSC)
    - Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
      - Carreteras: Franja de terreno situada entre las líneas límite de edificación y la zona de afección.
      - Sistema ferroviario: Franja de terreno situada entre las líneas límite de edificación y la zona de protección.
      - Gasoductos, líneas de MT y AT y telefonía.
  - Otras Protecciones sectoriales y complementarias.
    - Protección de vías pecuarias (VP).
    - Protección de cauces.
    - Protección de actividades ganaderas.
    - Protección de actividades extractivas.

#### ART.103 RÉGIMEN DEL SUELO.

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este Plan General.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en una de las categorías de suelo no urbanizable propuestas.

El suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas no darán lugar a ninguna indemnización fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo, de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

#### ART.104 FUNCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

#### ART.105 DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Las determinaciones del Plan que regulan el suelo no urbanizable se aplicarán directamente.

Con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial o de las previsiones del presente Plan se podrán aprobar Planes Especiales que tengan alguna de las finalidades siguientes:

- Protección del paisaje.
- Protección de elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.
- Implantación de nuevos elementos del sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.
- Protección de cultivos, pastos o espacios forestales.
- Cualquier otra finalidad análoga.

#### ART.106 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones de la facultad de edificar contenidas en el presente Plan General, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente.

#### ART.107 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser objeto de autorización específica, prohibiéndose expresamente en el Suelo No Urbanizable especial así como en el sistema hidrológico. 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; BOA de 3 de abril).

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.

#### **ART.108 ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO.**

Se exigirá un estudio de impacto paisajístico en el Suelo No Urbanizable Especial y en los casos que se indican a continuación.

El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

##### **108.1 Proyectos sujetos a Estudio de Impacto Paisajístico:**

- Antenas de telecomunicaciones.
- Tendidos eléctricos de alta tensión.
- Aerogeneradores eléctricos y parques solares.
- Proyectos de transporte por cable.

##### **108.2 Contenido del Estudio de Impacto Paisajístico:**

- Descripción de las características del proyecto, en particular de aquellas más relevantes en cuanto a sus posibles impactos paisajísticos.
- Análisis de la situación anterior a la actuación objeto de estudio de impacto paisajístico, incluyendo las características generales del paisaje, sus principales componentes, la visibilidad, valoración y fragilidad de los diferentes sectores.
- Delimitación de las unidades paisajísticas en que se estructura el territorio objeto de análisis y que pudieran tener respuestas distintas a las actuaciones impactantes.
- Análisis de impactos para cada una de las fases del proyecto (construcción, funcionamiento y clausura o desmantelamiento), en su caso, y para cada una de las alternativas posibles, cuando las hubiere.
- Proposición de medidas correctoras, incluyendo su descripción y la calificación del impacto residual.
- Justificación de la alternativa propuesta, cuando se hubieren analizado varias.
- Diseño del plan de vigilancia y control.
- Un resumen de los elementos anteriores que pueda ser comprendido por el público no especialista.

#### **ART.109 NORMAS GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

Con carácter general deberá realizarse la previa tramitación de Evaluación del Impacto Ambiental en todos los supuestos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, o normas que los sustituyan o complementen, con objeto de minimizar los efectos negativos de la implantación del uso y exigir en caso necesario la adopción de medidas correctoras.

De acuerdo con la Ley 42/2007 de 3 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o normas que los sustituyan o complementen, se extiende la obligación de realizar este trámite a las utilidades del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Has.

#### **ART.110 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Cuando, de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en cualquier clase de suelo 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 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, 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.

Además de lo anteriormente expuesto, deberán considerarse la Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental en proyectos, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente así como el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

#### **ART.111 NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

##### **111.1 Definición.**

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Según

redacción del artículo 30 de la LUA-09, es previsible su formación en caso de producirse actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud de la licencia de obras.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos. en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia de residencia de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

También se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada existan dos o más edificaciones residenciales.

#### 111.2 Regulación.

Según redacción del artículo 30 de la LUA-09, "para evitar la formación de núcleo de población solo se autorizará en Suelo No Urbanizable Genérico la construcción de viviendas cuando se cumpla:

- La parcela tenga una superficie igual o mayor a 10.000 m<sup>2</sup>.
- La parcela quede adscrita a la edificación.
- Sólo exista una vivienda por parcela.
- Los edificios no rebasen en ningún caso los trescientos metros cuadrados de superficie construida.
- Mantenimiento del uso agrario de las mismas o, en su defecto, plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

Las solicitudes de autorización de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable deberán acompañar plano de situación y parcelario en el que se justifique el cumplimiento de esta Norma, reflejando la situación de la futura edificación y de las edificaciones residenciales existentes en el círculo de 500 metros de radio, con centro en ella.

No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las casetas de aperos con uso agrícola y a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

#### ART.112 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a la formación de núcleos de población. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan General o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

#### ART.113 DEFINICIÓN DE USOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

a) Usos relacionados con el medio ambiente:

a.1	Usos agrícolas.
a.1.1	Tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
a.1.2	Uso relacionado con la conservación de la vegetación esteparia en SNU-E-EN-MA, con los campos de regadío compatibles con las zonas inundables en SNUE-E-RN-IN, con los usos de conservación y mejora de las repoblaciones en SNU-E-EN-RF.
a.1.3	Obras y mejoras agrícolas. Apertura de nuevas pistas y caminos, siempre sobre terrenos de cultivo, sin afectar a los bosques de ribera.
a.1.4	Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias.
a.1.5	Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas (ganado ovino, caprino, equino y vacuno).
a.1.6	Edificaciones vinculadas explotaciones ganaderas (avícolas, cunícolas y de porcino).
a.1.7	Refugio o caseta agrícola.

a.2	Usos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.
a.2.1	Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas
a.2.2	Estaciones de medición o control de calidad del medio
a.2.3	Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de espacios naturales
a.2.4	Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros
a.2.5	Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
a.3	Usos vinculados a la explotación de recursos naturales.
b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:	
b.1	Actuaciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
b.1.1	Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras aquella dure.
b.1.2	Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas
b.2	Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas
b.2.1	Talleres de reparación ligados a las carreteras
b.2.2	Puestos de socorro y primeros auxilios
b.2.3	Estaciones de servicio y gasolineras
b.2.4	Usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación
c) Usos de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural:	
c.1	Proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial de Grado 3º que precisen emplazarse en medio rural.
c.1.1	Se corresponde con aquellos proyectos, actividades e instalaciones incluidos en el artículo 13.3 de las presentes Normas Urbanísticas que, en caso de determinarse en su tramitación ambiental, requieran ubicarse en suelo no urbanizable.
c.2	Usos de ocio, recreativos y actividades de esparcimiento, que precisen emplazarse en medio rural.
c.2.1	Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
c.2.2	Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, ligados al cumplimiento de la legislación de pesca y caza y a lo dictado por el PORN.
c.2.3	Circuitos de motor.
c.2.4	Circuitos de excursionismo, equitación y bicicleta.
c.2.5	Campos de golf.
c.2.6	Usos deportivos al aire libre.
c.2.7	Instalaciones recreativas y áreas de picnic.
c.2.8	Parques rurales.
c.2.9	Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.
c.3	Usos de carácter científico, docente y cultural, que requieran emplazarse en el medio rural.
c.3.1	Centros de investigación.
c.3.2	Escuelas de capacitación agraria.
c.3.3	Granjas-escuela.
c.3.4	Aulas de la naturaleza.
c.3.5	Centros especiales de enseñanza.
c.3.6	Actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
c.4	Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano.
c.4.1	Centros de asistencia especiales.
c.4.2	Centros psiquiátricos.

c.4.3	Sanatorios.
c.4.4	Otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.
c.5	Usos asimilables a los servicios públicos que no puedan emplazarse en el medio urbano.
c.5.1	Cementerios.
c.5.2	Centros emisores y de comunicaciones.
c.5.3	Servicios administración pública.
c.5.4	Fuerzas armadas.
c.5.5	Protección ciudadana.
c.5.6	Líneas eléctricas, emisarios de vertidos, gaseoductos, conducciones de agua, captaciones de agua y depuradoras.
c.6	Instalaciones de aprovechamiento de la energía eólica y solar. Los proyectos deberán estar a lo indicado en la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y a la normativa específica de cada clase de suelo.

- d) Centros e instalaciones de turismo rural así como hoteles, hostales, albergues y pensiones vinculados a una edificación tradicional.
- e) Uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable.

## VI.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SNU.

### ART.114 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general, y salvo las excepciones previstas en este Plan, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas:
  - A otras edificaciones: 75 metros.
  - A cauces de ríos: 100 metros.
  - A linderos: 10 metros, salvo acuerdo expreso con el colindante y siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3 metros.
  - A caminos: 5 metros desde el eje del camino.
  - A límites del suelo urbano: 50 m.
- Condiciones estéticas: además de las específicas para cada zona, se deberán utilizar en su construcción materiales, formas y colores acordes con el entorno, de forma que guarden armonía con el medio rural en que está ubicadas. Subsidiariamente se aplicarán las condiciones generales del Título Quinto. En los cerramientos sólo se admiten los tonos terrosos y gamas ocres y marrones. Se prohíbe expresamente el uso de elementos vitrificadas, la teja de cemento negra, el bloque de hormigón gris visto, los cerramientos metálicos y las fachadas inacabadas.
- Plantaciones: toda edificación en suelo no urbanizable deberá plantar en su entorno al menos un árbol por cada 6 m<sup>2</sup> construidos, utilizando especies arbóreas propias de la zona.
- Explanaciones: siempre que se modifique el relieve o se altere su superficie, deberán adaptarse y refinarse los taludes y plataformas resultantes a formas propias del entorno. Deberán tratarse las superficies resultantes bien mediante pavimentos o acabados artificiales, bien mediante revegetaciones o plantaciones. Los sobrantes de los movimientos de tierras deberán llevarse a vertedero autorizado.
- Vallados y cerramientos: solo se autorizarán en fincas en las que se sitúe alguna edificación o en las que exista una explotación industrial. Se situarán respetando los retranqueos a caminos señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras. Tendrán una altura inferior a 2,50 metros. Se construirán con elementos ligeros, que no supongan obstáculos al aire y a las vistas, pudiendo trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado. 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, los de hormigón prefabricado así como lo de materiales de desecho. Se prohíben materiales prefabricados de hormigón para la sujeción. Se permiten zócalos de piedra u hormigón de hasta 30 cm de altura.

### ART.115 EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS AGRÍCOLAS.

Se distinguen dentro de este uso las siguientes instalaciones: Explotaciones agrarias, explotaciones ganaderas y refugio o caseta agrícola.

#### 115.1 Edificación vinculada a explotaciones agrarias:

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 10 m a lindes. En el caso de viveros e invernaderos el retranqueo será de 3 metros y la ocupación máxima de parcela será del 60%.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima edificable: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Máximo número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima de coronación: 10,50 metros.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

#### 115.2 Edificación vinculada a explotaciones ganaderas:

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 20%.
- Máximo número de plantas: 1 (Planta baja).
- Altura máxima de coronación: 10,50 metros. Se exceptúan silos y elementos especiales.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

#### 115.3 Refugio o caseta agrícola:

Podrán autorizarse este tipo de instalaciones siempre y cuando no exista otra construcción o instalación en la misma parcela y el solicitante acredite la existencia de actividad agrícola en la parcela que justifique la edificación. En todo caso las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: de 3 m a lindes.
- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Máximo número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima de coronación: 4,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 3,50 m.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

Este tipo de instalaciones no son compatibles con el uso residencial y resolverán de manera individualizada los posibles servicios urbanísticos que precisen.

Los posibles vertidos de aguas residuales domésticas que realicen deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

### ART.116 EDIFICACIÓN VINCULADA CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Debido a la gran diversidad de obras que el cumplimiento de estos fines puede precisar, no se fijan a priori las condiciones concretas de los edificios e instalaciones, que en todo caso deberán adaptarse a los criterios aplicados a edificios e instalaciones similares regulados en estas normas.

### ART.117 EDIFICACIÓN ASOCIADA A USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 15 m a lindes.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 20%.
- Máximo número de plantas: 3 (Planta Baja + 2).
- Altura máxima de coronación: 13,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

### ART.118 PROYECTOS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES DE USO INDUSTRIAL DE GRADO 3º QUE PRECISEN EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

Comprende aquellos proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial y comercial de Grado 3º que, en caso de determinarse en su tramitación ambiental, requieran ubicarse en suelo no urbanizable. Deberán cumplir con las siguientes limitaciones:

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 25 m a lindes.
- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.
- Máximo número de plantas: 2 (Planta Baja + 1).
- Ocupación máxima: 20%.
- Altura máxima de coronación: 14,00 metros. En caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

- Aparcamientos: en cumplimiento del artículo 85 del RPA-02 deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### ART.119 EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS DE OCIO, RECREATIVOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO EN EL MEDIO RURAL.

Deberán cumplir lo siguiente:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
- Contarán con acceso que permitirá el cruce de dos vehículos.
- Deberá preverse una superficie de al menos el 20% de la finca como espacios libres y deportivos.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta, siendo la altura máxima de coronación de 7,5 m y la máxima de cornisa de 4,5 m.
- Deberá garantizar un abastecimiento de agua, la recogida de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de aguas residuales.
- Cumplirán con las condiciones estéticas reguladas en el ART.114 así como con las generales del Plan.
- En el caso de campamentos de turismo y áreas de acampada deberá plantarse al menos un árbol por cada plaza de acampada.

#### ART.120 EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO, DOCENTE Y CULTURAL EN EL MEDIO RURAL.

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 25 m a lindes.
- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación de parcela: menos del 20%.
- Máximo número de plantas: 3 (Planta Baja + 2).
- Altura máxima de coronación: 13,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

#### ART.121 ACUEDUCTO "PUENTE DE LA TORICA".

Se trata de una edificación que el Ayuntamiento considera necesario conservar.

Se encuentra situada sobre el antiguo trazado de la vía de ferrocarril La Puebla de Híjar-Tortosa, hoy en día sin servicio y cuyo objetivo actual es devolverle un uso como vía verde.

En esta edificación, únicamente se permiten las obras de conservación y consolidación que se detallan a continuación:

- Limpieza de la maleza existente en el propio acueducto, en las canalizaciones adyacentes, así como en los alrededores.
- Limpieza y tratamiento de la piedra.
- Injertos puntuales de cantería en sillares debilitados.
- Reposición puntual de los sillares erosionados y degradados así como de los parches de ladrillo y piedra que se han ido añadiendo en anteriores intervenciones.
- Sellado de las juntas con mortero de cal al tono.
- Consolidación superficial de sillares en mal estado de conservación.
- Aplicación de selladores hidrófugos superficiales.
- Impermeabilización de las canalizaciones superior e inferior.

#### ART.122 EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS DE CARÁCTER SANITARIO Y ASISTENCIAL EN EL MEDIO RURAL.

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 25 m a lindes.
- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación de parcela: menos del 20%.
- Máximo número de plantas: 3: (Planta Baja + 2).
- Altura máxima de coronación: 13,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

#### ART.123 EDIFICACIÓN VINCULADA A USOS ASIMILABLES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN MEDIO RURAL.

- Tipología: bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 25 m a lindes.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 20%.



- Máximo número de plantas: 2 (Planta Baja + 1).
- Altura máxima de coronación: 10,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones reguladas en el ART.114 así como las generales del Plan.

**ART.124 CENTROS E INSTALACIONES DE TURISMO RURAL ASÍ COMO HOTELES, HOSTALES, ALBERGUES Y PENSIONES VINCULADOS A UNA EDIFICACIÓN TRADICIONAL.**

Se permiten las siguientes obras:

- Obras de rehabilitación de la edificación actual manteniendo los mismos parámetros urbanísticos y el aspecto formal de la edificación existente. Estas obras de rehabilitación deberán mantener el aspecto formal de las edificaciones existentes:
  - Estructura de muro de carga.
  - Cerramientos de piedra y cubierta de teja árabe.
  - Carpinterías de madera.
- Ampliación mediante una nueva construcción aneja a la edificación tradicional según los siguientes parámetros:
  - Tipología: edificio adosado.
  - Retranqueo mínimo a linderos: 25 metros.
  - Parcela mínima: la existente.
  - Superficie máxima edificable: Cumplirá estos parámetros:
    - Además de la construcción preexistente se permite la construcción de 300 m<sup>2</sup> adicionales.
    - La suma de la superficie edificable de la edificación original y la adicional no podrá superar los 500 m<sup>2</sup>.
    - No podrá ampliarse el volumen original más de un 100%.
  - Número de plantas: 1 (PB).
  - Altura máxima de coronación: 7,50 m.
  - Altura máxima de cornisa: 4,50 m.
  - Condiciones estéticas: Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 6, las edificaciones cumplirán con las siguientes:
    - Los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. La superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en cada planta.
    - Las fachadas serán de mampostería ordinaria. Se admite que un 30% de la superficie de fachada de la edificación adicional se realice con ladrillo o bloque siempre y cuando quede revocado en color blanco o en tonalidades terrosas suaves. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
    - Las cubiertas serán de teja curva árabe de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro. Se recomienda especialmente la teja vieja. No se admiten cubiertas de pizarra ni de chapa.
    - Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
    - No se admiten cuerpos volados ni elementos salientes.
    - Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

**ART.125 VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**

Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas siempre que se cumpla con lo regulado en el ART.111.

Las edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

- Tipología: vivienda unifamiliar en bloque exento en libre disposición.
- Retranqueo mínimo: 10 m a lindes.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable: 200 m<sup>2</sup>. Dicha superficie podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar los 300 m<sup>2</sup> construidos: superficie máxima construida = 100 + (superficie de parcela) /100.
- Máximo número de plantas: dos plantas (PB + PA).
- Altura máxima de coronación: 10,50 metros.
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.

- Condiciones estéticas: Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 6, las edificaciones cumplirán con las siguientes:
  - Composición:
    - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
    - Se permite la realización de la cubierta plana y se prohíbe la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
  - Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
    - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
    - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m<sup>2</sup>.
    - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
  - Materiales:
    - Las fachadas serán de mampostería ordinaria. Podrán ser de ladrillo o bloque siempre y cuando sean revestidas en colores suaves ocres o rojizos a partir de 0,75 m de altura. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocres o de colores suaves.
    - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
    - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
    - Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
    - En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
    - En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite superar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

### **VI.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN LAS CATEGORÍAS SUSTANTIVAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **ART.126 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN ESTEPARIA (SNU-E-EN-MA).**

Comprende las zonas con un mejor desarrollo de la vegetación esteparia situadas en la parte más septentrional del término municipal.

Se pretende conservar el paisaje del conjunto de cultivos y matorrales, característico de la Depresión del Ebro, compuesto por zonas con vegetación esteparia y paisajes asociados a las estepas del Valle del Ebro.

Se trata de matorrales gipsícolas de la Al. *Gypsophilion.*, localizados en los cabezos, y matorrales nitrófilos (sisallares y ontinares), en zonas pastoreadas. Los matorrales se encuentran rodeados principalmente de cultivos de secano, así como de pastizales de albardín y diversas *Stipa*.

##### **126.1 Ámbito de aplicación.**

El suelo no urbanizable especial de protección de la vegetación esteparia agrupa a dos áreas de terreno situadas al norte del municipio, a ambos lados del río Aguasvivas.

El uso dominante es la conservación de las zonas de vegetación natural (matorral mediterráneo estepario) y del paisaje.

Sólo se admiten aperturas de nuevas pistas y caminos con una afección menor de 1.000 m<sup>2</sup> a la vegetación esteparia.

##### **126.2 Usos admitidos:**

- Usos agrícolas (a.1).
- Usos relacionados con la protección del medio ambiente (a.2).
- Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales (a.3).
- Actuaciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (b.1).
- Proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial de Grado 3º que precisen emplazarse en medio rural (c.1).
- Usos de ocio, recreativos y actividades de esparcimiento, que precisen emplazarse en medio rural:
  - Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin (c.2.1).

- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes (c.2.2).
- Circuitos de excursionismo, equitación y bicicleta (c.2.4).
- Usos deportivos al aire libre (c.2.6).
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic (c.2.7).
- Parques rurales (c.2.8).
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella (c.2.9).
- Usos de carácter científico, docente y cultural, que requieran emplazarse en el medio rural (c.3).
- Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano (c.4).
- Usos asimilables a los servicios públicos que no puedan emplazarse en el medio urbano:
  - Líneas eléctricas, emisarios de vertidos, gaseoductos, conducciones de agua, captaciones de agua y depuradoras. (c.5.6). Se deberán trazar siguiendo los campos de cultivo y evitando las afecciones a la vegetación esteparia. Se exigirá un proyecto de restauración de la vegetación natural para la obtención de licencia.
- Instalaciones de aprovechamiento de la energía eólica y solar. (c.6), con las siguientes condiciones:
  - Se instalarán en campos de cultivo, sin que se afecte de forma significativa a la vegetación natural del entorno. Se admitirá un máximo de afección a la vegetación natural equivalente al 10% de la superficie ocupada definitivamente por el proyecto.
  - Se incluirá un proyecto de restauración del medio y de adecuación paisajística del entorno. La restauración tendrá como objetivo principal la reposición de las comunidades vegetales originales, existentes antes de la puesta en marcha de las obras.
- Centros e instalaciones de turismo rural así como hoteles, hostales, albergues y pensiones vinculados a una edificación tradicional (d).

#### 126.3 Otras limitaciones.

Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como desbroces masivos, movimientos de grandes volúmenes de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuaran obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio. Preferentemente se implantarán aprovechando los campos de cultivo. Se permite una afección a la vegetación natural siempre que suponga menos del 10% del total de superficie afectada por el proyecto.

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

Se prohíben expresamente las nuevas roturaciones y las edificaciones de nueva planta para uso como vivienda.

Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones, proyectos, obras, etc. en aquellos espacios que incluyan especies, subespecies o poblaciones de flora y fauna silvestres, consideradas amenazadas y que requieran medidas específicas de protección según los catálogos de especies amenazadas nacional y autonómico.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

### ART.127 PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS (SNU-E-EC-YC)

Se han incluido en el Catálogo del PGOU los yacimientos arqueológicos propuestos en el Informe de los trabajos de delimitación del Catálogo de Patrimonio Cultural.

Los terrenos incluidos en el SNUE están sujetos a la legislación específica en materia de patrimonio cultural, es decir, a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural de Aragón y normativa que le sustituya.

#### 127.1 Ámbito de aplicación.

Los suelos alrededor de los elementos protegidos según delimitación del plano PO-02.

#### 127.2 Condiciones de uso.

Se establece la zona de protección que indica el estudio arqueológico.

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, estará subordinada a la obtención de Autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión según lo establecido en la Ley 3/1999.

Dado que en muchos casos la zona de protección delimitada es muy amplia, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en esta zona el régimen del suelo será el mismo que el de la categoría de suelo no urbanizable predominante en su entorno.

**ART.128 PROTECCIÓN POR RIESGOS NATURALES DE INUNDACIÓN (SNU-E-RN-IN).**

Incluye el río Aguasvivas, sus riberas y la vega del río, así como el cauce y las riberas de la Val de Zafán.

En cualquier caso, la CHE autorizará cualquier obra de urbanización, construcción, rehabilitación y reforma que se proyecte en las zonas de policía.

La normativa de aplicación para estas zonas, será la siguiente:

128.1 Ámbito de aplicación.

Ver plano PO-02.

128.2 Usos admitidos: Sólo se admiten los usos detallados a continuación siempre y cuando puedan desarrollarse sin obstaculizar el flujo de las aguas:

- Usos agrícolas (a.1). Los usos a.1.4, a.1.5 y a.1.6 no se permiten.
- Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales (a.3).
- Actuaciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que no (b.1).
- Usos de ocio, recreativos y actividades de esparcimiento que precisen emplazarse en medio rural:
  - Cotos de caza y pesca (c.2.2).
  - Circuitos de excursionismo, equitación y bicicleta (c.2.4).
  - Campos de golf (c.2.5).
  - Usos deportivos al aire libre (c.2.6).
  - Instalaciones recreativas y áreas de picnic (c.2.7). Se establece la restricción de que sean al aire libre.
  - Parques rurales (c.2.8).
  - Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella (c.2.9). Se establece la restricción de que sean al aire libre.
- Usos asimilables a los servicios públicos que no puedan emplazarse en el medio urbano:
  - Líneas eléctricas, emisarios de vertidos, gaseoductos, conducciones de agua, captaciones de agua y depuradoras. (c.5.6).

128.3 Usos prohibidos.

- Todos los demás.

**ART.129 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SNU-E-EC-SC).**

Como norma general, se remitirá a la Normativa sectorial aplicable en cada caso, salvo determinaciones más restrictivas del presente plan.

129.1 Carreteras. Franja delimitada por las líneas límite de edificación (1).

Con fecha de abril de 2009 se redactó un Estudio Informativo de la Autovía A-68. El presente Plan General ha plasmado el trazado de la alternativa seleccionada y ha delimitado las líneas de edificación a 50 metros de la arista exterior de la calzada, clasificando este ámbito como SNU-E-EC-SC-1. En caso de que el trazado cambiase se deberá modificar la delimitación de esta categoría de suelo no urbanizable.

En la actualidad, dentro del término municipal existen una carretera de titularidad estatal, la N-232, tres de titularidad autonómica, pertenecientes a la Red Comarcal (A-1404, A-1405 y A-1406) y una perteneciente a la Diputación Provincial, dentro de la Red Comarcal (TE-V-7001).

La carreteras se registrarán conforme a lo regulado por la Ley 25/1998, de 29 de julio, de carreteras así como por el Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras. Las de titularidad autonómica, se registrarán por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón así como por el Decreto 206/2003, de 22 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998.

En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Carreteras del Estado, Unidad de Teruel, el presente PGOU hace constar que:

- En ningún caso clasifica como Suelo Urbano o Urbanizable los terrenos de la carretera N-232, ni las zonas de dominio público (franja de terreno de tres metros, a contar desde el extremo de la explanación de la carretera, es decir, desde el pie de terraplén, cabeza de talud de desmonte o extremo exterior de la cuneta, según el caso concreto). Tampoco se clasifican como Suelo Urbano los terrenos próximos a la carretera N-232 que son restos de las antiguas intersecciones.
- La línea de edificación más próxima a la carretera N-232 dista del borde de la calzada un mínimo de 25 metros (ver planos PO-2 y PO-3). Dentro de esta línea de edificación se han clasificado como Suelo Urbano algunos terrenos del Polígono de la Venta del Barro; no obstante, se prohíbe en esa zona cualquier obra de construcción o reconstrucción de edificaciones, tanto sobre rasante como por debajo de ella, así como los de redes de servicios, de infraestructura, ni las plantaciones de árboles, ni los cerramientos.

- En la zona de servidumbre de la carretera N-232 (franja de terreno existente entre el límite de la zona de dominio público y los ocho metros a contar desde el extremo de la explanación de la carretera), no se permite la construcción de redes de servicio de infraestructura, ni plantaciones de árboles, ni los cerramientos.
- En el caso específico de la intersección de la N-232 con la carretera A-1405, la delimitación de suelo urbano se ha dispuesto a veinticinco metros, a contar desde el borde de la calzada, para garantizar la seguridad vial en dicha intersección. (Ver plano PO-3).
- No se establecen más accesos a la carretera N-232 que los actualmente existentes. Se recoge en la cartografía el diseño actual de los mismos (ver plano PO-3).

Las zonas de protección y defensa de las carreteras autonómicas A-1404, A-1405 y A-1406 pertenecientes a la Red Comarcal, así como de la carretera provincial TE-V-7001, se han delimitado según el esquema que se adjunta en el Anejo Nº 1.

En cumplimiento del informe emitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón la regulación de las zonas de protección y defensa de las carreteras es la siguiente:

- Las zonas de dominio público de las carreteras se incluyen en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras de Carreteras excluyéndose en todo caso de su clasificación como suelo urbano o urbanizable.
- En las zonas de servidumbre, no podrán realizarse obras ni se permitirán más uso que los compatibles con la seguridad vial.
- En las zonas de afección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, cambiar de uso, plantar o talar árboles, se requerirá autorización del titular de la vía.
- Por delante de la línea límite de edificación no se permite ningún tipo de construcción o reconstrucción de edificios, ni obras de ningún tipo, ni si quiera bajo rasante. Tampoco se permiten los cerramientos con obra de fábrica o con antepecho de obra.

Por último, cabe destacar que La Puebla de Híjar tiene dos travesías de titularidad autonómica: la correspondiente a la A-1405, que atraviesa el Barrio de La Estación de este a oeste, y la A-1406, que atraviesa tanto el casco urbano como el Barrio de La Estación de norte a sur. De la misma forma, en cumplimiento del informe emitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón se han señalado los límites de la edificación tanto en las zonas de travesía como en los tramos urbanos de las citadas carreteras.

129.2 Sistema ferroviario. Franja delimitada por las líneas límite de edificación (2).

En virtud de la legislación sectorial se estará a la regulación dada por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario así como al Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En consecuencia, se han delimitado las zonas de protección de los ámbitos ferroviarios según el esquema que se adjunta en el Anejo Nº 2.

La regulación de las zonas de las zonas de protección es la siguiente:

- El PGOU de La Puebla de Híjar califica los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General como Sistema General Ferroviario. (Ver plano PO-1 y PO-3).
- Las zonas de servicio ferroviario se incluyen en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Ferroviarias. (Ver plano PO-2)
- Dentro de la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.
- En cumplimiento del artículo 28 de Reglamento, para ejecutar en las zonas de dominio público y 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 pueda relajar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- Para cualquier obra de construcción o de cualquier tipo o vallado o cambio del destino de las mismas o del tipo de actividad dentro de la zona de protección del ferrocarril deberá solicitarse autorización previa al inicio de la misma mediante escrito dirigido al Sr. Gerente de Mantenimiento de Zaragoza de la Dirección de Operaciones e Ingeniería de Red Convencional de ADIF, Avenida de Clavé, s/n, 50004, Zaragoza, remitiendo copia del proyecto de la obra que se prevé ejecutar situada dentro de la zona de protección del ferrocarril, lo que conllevará el pago de unos gastos por tramitación del expediente y la vigilancia y supervisión de las obras autorizadas.

129.3 Abastecimiento.

Se define una banda de protección de las tuberías de la red municipal de abastecimiento y distribución con las siguientes características:

- Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.

- Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y mantenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### 129.4 Saneamiento.

Se estará a lo regulado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Además, se define una banda de protección de las conducciones de la red municipal de saneamiento con las siguientes características:

- Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.
- Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y mantenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

### ART.130 PROTECCIÓN DE MONTES Y SUELOS DE REPOBLACIÓN FORESTAL. (SNU-E-RF)

Comprende los montes y los suelos de repoblación forestal. Se incluyen los suelos de repoblación existentes, situados al sur del término municipal.

Se pretende la conservación y mejora de los montes, de manera que se eviten los procesos erosivos, fomentando los usos recreativos y culturales.

Se trata de plantaciones de bajo interés natural o paisajístico, aunque situadas en cabezos que pueden presentar problemas erosivos importantes.

#### 130.1 Ámbito de aplicación.

Los suelos incluyen una parte del monte consorciado "Val de los Frailes y otros", cuyo titular es el Ayuntamiento de La Puebla de Híjar.

#### 130.2 Usos admitidos:

- Usos agrícolas los siguientes: a.1.1. (selvicultura), a.1.2. (mejora de las repoblaciones), a.1.3 y a.1.7.
- Usos relacionados con la protección del medio ambiente (a.2).
- Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales (a.3).
- Actuaciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (b.1).
- Usos de ocio, recreativos y actividades de esparcimiento, que precisen emplazarse en medio rural:
  - Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin (c.2.1).
  - Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes (c.2.2).
  - Circuitos de excursionismo, equitación y bicicleta (c.2.4).
  - Usos deportivos al aire libre (c.2.6).
  - Instalaciones recreativas y áreas de picnic (c.2.7).
  - Parques rurales (c.2.8).
  - Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella (c.2.9).
- Usos de carácter científico, docente y cultural, que requieran emplazarse en el medio rural (c.3).

#### Otras limitaciones.

Los trabajos relacionados con la gestión de las repoblaciones irán encaminados a mejorar las plantaciones de pinos con la introducción de especies características de los pinares del Valle del Ebro, matorrales y pastizales, de manera que se naturalice la repoblación.

El resto de las actividades, construcciones y usos se podrán situar en estos suelos siempre que se atienda a su particular naturaleza, derivada de la fragilidad a la erosión de las laderas.

Los proyectos deberán garantizar la corrección hidrológica y la estabilidad de las pendientes resultantes, adoptando las adecuadas medidas correctoras y presentando un proyecto de recuperación ambiental de las zonas afectadas que incluya labores de reforestación.

#### 130.3 Usos prohibidos.

- Todos los demás.
- Se prohíben expresamente las roturaciones, explanaciones y nivelaciones que afecten a más de 1000 m<sup>2</sup> de pinares.
- Se prohíbe la vivienda unifamiliar aislada.

### ART.131 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU-G).

### 131.1 Ámbito de aplicación.

El delimitado en el plano de ordenación PO-02.

### 131.2 Usos admitidos.

Se admiten todos los usos enumerados en la tabla "Usos Específicos del Suelo No Urbanizable" del ART.113.

Los edificios, naves, instalaciones y espacios pavimentados anexos, existentes a la aprobación provisional de este plan podrán mantener su uso o incorporar nuevos usos siempre que éstos sean declarados de interés público o se determine en esta ordenación.

En el caso concreto de los terrenos de la Azucarera, se realiza una regulación más específica, que es la siguiente:

- Se admiten los usos existentes conforme a las autorizaciones que, en su caso, puedan disponer.
- Se permite la modificación de los usos existentes así como la implantación de nuevos usos de:
  - Grado 2º, punto 1, apartado b).
  - Grado 2º, punto 1, apartados c) 11 y c) 12.
  - Grado 3º en su totalidad.
- Se permiten la totalidad de los usos definidos en el artículo 112 (SNU-G), siempre y cuando su autorización sea compatible con la legislación sectorial aplicable.
- Se permiten las obras de mantenimiento, reparación, consolidación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, así como aumentos de volumen de hasta un máximo del 20% del existente.

## VI.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN LAS CATEGORÍAS ADJETIVAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### ART.132 LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (RN-LIC).

En el término municipal de La Puebla de Híjar se localizan una parte de los terrenos incluidos en el LIC ES2420092 Barranco de Valdemesón-Azaila.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, cuando los haya.

### ART.133 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Como norma general, se remitirá a la Normativa sectorial aplicable en cada caso, salvo determinaciones más restrictivas del presente plan.

#### 133.1 Carreteras: Franja de terreno situada entre las líneas límite de edificación y la zona de afección.

En cumplimiento de la Ley 25/1998, de 29 de julio de carreteras así como por el Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras:

- En las zonas de afección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, cambiar de uso, plantar o talar árboles, se requerirá autorización del titular de la vía.

Las zonas de protección y defensa de las carreteras autonómicas pertenecientes a la Red Comarcal así como de la carretera provincial TE-V-7001, se han delimitado según el esquema del Anejo Nº 1.

En cumplimiento de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón así como por el Decreto 206/2003, de 22 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998:

- En las zonas de afección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, cambiar de uso, plantar o talar árboles, se requerirá autorización del titular de la vía.

#### 133.2 Sistema ferroviario. Franja de terreno situada entre las líneas límite de edificación y la zona de protección.

En virtud de la legislación sectorial se estará a la regulación dada por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario así como al Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En consecuencia, se delimitan las zonas de protección de los ámbitos ferroviarios según el siguiente esquema:

La regulación de la zona es la siguiente:

- En cumplimiento del artículo 28 de Reglamento, para ejecutar en las zonas de dominio público y 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 pueda relajar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- Para cualquier obra de construcción o de cualquier tipo o vallado o cambio del destino de las mismas o del tipo de actividad dentro de la zona de protección del ferrocarril deberá solicitarse autorización previa al inicio de la misma mediante escrito dirigido al Sr. Gerente de Mantenimiento de Zaragoza de la Dirección de Operaciones e Ingeniería de Red Convencional de ADIF, Avenida de Clavé, s/n, 50004, Zaragoza, remitiendo copia del proyecto de la obra que se prevé ejecutar situada dentro de la zona de protección del ferrocarril, lo que conllevará el pago de unos gastos por tramitación del expediente y la vigilancia y supervisión de las obras autorizadas.

133.3 Gasoductos, líneas de media y alta tensión y telefonía.

Será de aplicación la normativa sectorial.

#### ART.134 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (VP).

El Suelo correspondiente a la protección de vías pecuarias se registrará por lo especificado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Las vías pecuarias aparecen señaladas en el PI-01, hoja 2, y se regularán por la clasificación que establece la Orden de 14 de julio de 2008, del Departamento de Medio Ambiente.

##### 134.1 Ámbito de aplicación.

El ámbito destinado a la protección de vías pecuarias tiene como objetivo la protección de los suelos por los que discurren las mismas, de manera que se eviten los procesos urbanizadores que alteren la función primordial de las vías pecuarias, el tránsito de ganados y personas y las funciones derivadas, como es la de corredor ecológico.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las siguientes:

- Las clasificadas por Orden de 14 de julio de 2008, del Departamento de Medio Ambiente, por la que se aprueba el proyecto de clasificación de vías pecuarias existentes en el término municipal de La Puebla de Híjar (Teruel):
  - Cordel de La Pilica a Sástago.
  - Cabañera de la Carretera de Escatrón a Samper de Calanda.
  - Colada de Las Lanas.
  - Cañana de Quinto de Ebro a La Puebla de Híjar.
  - Paso de Tramañas.
  - Cordel de La Balsa Vieja a la Carretera de Jatiel.
  - Paso de ganados de La Hoya a la cañada de Quinto a La Puebla de Híjar.
- Las clasificadas según el SITAR:
  - Ramal de Valdellegó.
- Las no clasificadas:
  - Colada de Azaila a La Zaida.
  - Cordel de Romana.
  - Cordel de Vástago.
  - Vía pecuaria sin determinar.

El trazado disponible en la cartografía del SITAR atraviesa fincas agrícolas y otras zonas en las que no se detectan caminos o pistas, por lo que no es posible decidir el trazado correcto de las vías pecuarias.

En el proyecto de clasificación de vías pecuarias existentes en el término municipal de La Puebla de Híjar (Teruel) se propone la anchura para cada una de ellas. No obstante, dichas vías no se encuentran deslindadas, por lo que no es posible establecer un trazado concreto sobre el que aplicar la clasificación de los suelos.

##### 134.2 Condiciones de uso.

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

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón que la complementa y desarrolla, o normas que las sustituyan.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias. El Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística.

A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la misma consideración que los suelos que las rodean.

#### ART.135 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.



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.

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

- Álveo 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.
- Riberas: son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- 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.
- Recursos subterráneos: Considerando como tales las fuentes, pozos, aliviaderos y las zonas de recarga de acuíferos localizados en el término municipal.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el RDL 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.

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.

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 dicho requisito no se dará trámite a su solicitud.

Así pues, y en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y de la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 367/2010, de 26 de marzo, en su artículo 5 se deberá tener presente que:

- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de la ejecución este Plan que se ubiquen en la Zona de Policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de la Cuenca.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de la Cuenca.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

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

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

#### 135.1 Limitaciones de uso en la Zona de Servidumbre y Policía de aguas.

En la zona de servidumbre y de policía de aguas queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación. Se excluyen de esta normativa las casetas agrícolas de superficie igual o menor a 20 m<sup>2</sup> y situadas dentro de parcelas cultivadas.

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

Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.

Se permite el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 100 usuarios/ha.

Se permitirá la extracción de áridos con sujeción a la normativa vigente de Evaluación de Impacto Ambiental en su caso, y a la Restauración del espacio natural afectado por dichas actividades. Ello sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal de actividad.

La legislación citada establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y una zona de policía de 100 m de anchura, con regulación de las actividades a realizar en cada una de estas zonas.

- Zona de servidumbre.
  - Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso.
  - Queda prohibida cualquier construcción que pueda obstaculizar el paso del agua en períodos de crecidas.
  - Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.
- Zona de Policía.
  - En la Zona de Policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
    - Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
    - Extracciones de áridos.
    - Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
    - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.
  - El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la Zona de Policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.
  - 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.
  - Se exigirá un estudio de inundabilidad para todas aquellas obras, instalaciones o actividades que se sitúen a menos de 100 m del cauce del río, en Zona de Policía, y de cuyo establecimiento puedan derivarse riesgos importantes para la salud y la seguridad de las personas por causa de inundaciones.

#### ART.136 PROTECCIÓN DE LAS ACTIVIDADES GANADERAS.

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 en la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante Real Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón así como en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las citadas distancias mínimas a las instalaciones ganaderas, o en la normativa que las complementa o sustituya.

Además, en lo que se refiere a explotaciones porcinas, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 3483/2000, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas o normativa que la sustituya.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en 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.

En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se podrá imponer por los servicios técnicos 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.

#### ART.137 PROTECCIÓN DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Se incluyen en este concepto todas las actividades extractivas correspondientes a los recursos mineros clasificados en la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas como pertenecientes a las secciones A, B, C y D, así como los regulado por la Ley 34/1988, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos, ya sean temporales o permanentes.

En el plano PI-01 así como en el Plano PO-02 aparecen las delimitaciones de las cuadrículas mineras.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNU, con las condiciones establecidas en estas Normas para cada tipo de suelo. Su autorización estará sujeta a la legislación de Minas, a la normativa de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad autónoma de Aragón y a la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental. En todo caso, se exigirá la presentación de un Plan de Restauración de todos los terrenos afectados, previo a la autorización, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados.

El perímetro de toda excavación de cantera deberá rematarse, una vez concluida la extracción en el frente de que se trate, con taludes de una inclinación suficiente para que puedan ser restaurados y revegetados con especies propias del medio y en consonancia con el paisaje del entorno.

La línea superior de la excavación deberá estar separada al menos tres metros de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización.

En ningún caso se permitirá el vertido indiscriminado de piedras, tierras u otros materiales en los taludes externos de la explotación. Todos los sobrantes de excavación deberán colocarse dentro de los límites de la explotación o bien en vertederos que deberán estar incluidos en proyecto, incluyendo su restauración.

Las explotaciones en uso no podrán tener más de 4 has de explotación abierta para una misma concesión. A medida que se vayan concluyendo tajos, se deberá proceder a su restauración.

Las excavaciones deberán tomar forma cerrada hacia adentro con una boca de entrada, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser reconstruido posteriormente, una vez la explotación caiga en desuso.

En el proceso de restauración, el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original, siempre que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento. Las operaciones de relleno o perfilado de las canteras en desuso serán causa justificada para imponer servidumbres temporales de paso en las fincas limítrofes si fuera preciso.

Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las edificaciones precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrá, con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmontadas cuando ésta cese.

Se establece un perímetro de protección del núcleo urbano de 2.000 metros, que no podrá verse afectado por la explotación de nuevas canteras. En el supuesto de que las licencias existentes rebasen los límites fijados anteriormente deberán estudiarse, caso por caso, las soluciones adecuadas.

Las licencias municipales se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración, con su aprobación y ejecución según el condicionado establecido, en los términos previstos en la legislación sectorial aplicable.

Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos señalados en el artículo 234 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de la Autoridad Minera y de medio ambiente de la Comunidad Autónoma, no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras Administraciones Públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente en el ámbito de sus competencias, así como colaborar con las distintas Administraciones en el ejercicio de sus respectivas competencias, tanto en el cumplimiento de la legislación minera como de medio ambiente y de evaluación de impacto ambiental.

## **VII. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.**

### **ART.138 CLASIFICACIÓN.**

La fijación de los sistemas generales y dotaciones locales se representa en el plano de ordenación PO-03.

Los sistemas generales y las dotaciones locales se clasifican en:

- Infraestructuras. (SG/DL-DI)
- Espacios libres y zonas verdes. (SG/DL-DV)
- Equipamientos. (SG/DL-DE)
- Servicios urbanos. (SG/DL-SEU)

Todos los usos dotacionales de infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos situados en Suelo Urbano Consolidado o Suelo No Urbanizable tienen la consideración de Sistemas Generales.

Los usos dotacionales de infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos situados en Suelo Urbano No Consolidado tienen la consideración de dotaciones locales.

**ART.139 INFRAESTRUCTURAS.**

Está constituido por la red viaria principal del municipio, tanto en sus comunicaciones urbanas como interurbanas relacionadas con el transporte individual o colectivo.

El régimen del Sistema de Infraestructuras Viarias será el establecido por la legislación vigente.

En SU-C, en cuanto se apliquen los retranqueos representados en el plano PO-03, las superficies de terreno sobrantes pasarán a formar parte del Sistema General de Infraestructuras Viarias.

Tal y como se señala en los planos PO-1 y PO-3, se proponen los siguientes sistemas de infraestructuras viarias:

- SG-IN-VI-1, 2 y 3. (Conexiones).

Se ha propuesto una conexión viaria desde la industria Lacados Teruel a la carretera provincial TE-V-7001 al objeto de facilitar su acceso.

Por otra parte, se ha reservado suelo para la creación de varios viales de acceso al núcleo urbano desde la Carretera de Híjar. Se pretende evitar que todos los vehículos tengan que pasar por la Plaza del Ayuntamiento, consiguiendo disminuir los recorridos de los mismos dentro del casco antiguo. Al objeto de que no proliferen edificaciones entorno a estos viales se proponen las siguientes restricciones:

- a) Se delimita una franja de 3 metros a cada lado del límite de los viales al objeto de que no se pueda edificar en esta zona.
- b) En ningún caso estos viales darán la condición de solar a los terrenos existentes en sus inmediaciones.

El régimen de este Sistema General de Infraestructuras Viarias será el establecido por la legislación vigente.

**ART.140 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

El sistema de espacios libres y zonas verdes comprende aquellos jardines y parques públicos de dominio y uso público, destinados principalmente a la plantación de arbolado y jardinería.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre.

Los grupos y las definiciones en las que se dividen los espacios libres y zonas verdes se establecen en el ART.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación compatibles con su naturaleza.

Podrán autorizarse las siguientes edificaciones:

- a) Las referidas al desarrollo de las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación.
- b) Las vinculadas a actividades de hostelería reguladas en el Grado 1º, apartado c.1.
- c) Construcciones desmontables como quioscos con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
- d) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.
- e) Edificaciones o instalaciones vinculadas a servicios públicos o infraestructuras básicas en la forma en que éstas se definen en el presente Plan, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
- f) Se permitirán instalaciones con carácter de equipamiento deportivo siempre y cuando sean al aire libre.

Las edificaciones referentes a los apartados c), d) y e) no se ajustarán a ningún parámetro específico. Las edificaciones referentes a los apartados a) y b) que se ubiquen en los terrenos que conforman el sistema general de los espacios libres, atenderán a los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima: 2%
- Superficie máxima construida por edificio: 50 m2.
- Altura máxima de coronación: 6 m.

No se permite ningún tipo construcción ni de edificación en el Espacio Libre situado en la Val de Zafán.

**ART.141 EQUIPAMIENTOS.**

El sistema de equipamientos está constituido por los suelos destinados por el plan a actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

Los grupos y las definiciones en las que se dividen los equipamientos se establecen en el ART.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

Además del uso principal al que esté destinado cada grupo, se podrá disponer cualquier otro uso de equipamientos que contribuya a la prestación o permanencia del uso principal siempre que se justifique que no supone un obstáculo.

Aparte de las condiciones generales señaladas, la edificación destinada a equipamiento no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de tres,

correspondiente a una altura de cornisa de 10,50 m. Podrá sobrepasarse dicha altura por condiciones estrictamente funcionales o por algún elemento simbólico, en su caso.

Además de los usos propios definidos, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, por cada 500 m<sup>2</sup> de edificación de equipamiento o, en caso justificado, un número adecuado para el correcto funcionamiento de la instalación.

En caso de preverse Vivienda Autonómicas en Alquiler deberán cumplir con la Normativa zonal residencial propia del ámbito en el que se ubiquen.

La gestión de los equipamientos será preferentemente pública, pudiendo así mismo ser privada mediante concesión.

No se permite ningún tipo de construcción ni de edificación en la zona de Equipamientos Deportivos, actual campo de fútbol, situada en la Val de Zafán.

El Equipamiento Social existente junto a la Val de Zafán deberá situarse a la cota de rasante establecida en el plano PO-03.

#### **ART.142 SERVICIOS URBANOS.**

Aquél que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad.

La regulación del sistema de servicios urbanos será el establecido por la legislación vigente.

A excepción de los ya existentes, no se permite ningún tipo de construcción ni edificación en la zona de Equipamientos Deportivos situada en la Val de Zafán.

### **VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.**

#### **VIII.1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **ART.143 INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

##### **a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo:**

Se denominan instrumentos de planeamiento de desarrollo aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo Segundo de este Título.

##### **b) Instrumentos de gestión:**

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo Tercero de éste Título.

##### **c) Instrumentos de ejecución.**

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Se incluyen en el Capítulo Cuarto de éste Título.

#### **VIII.2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

##### **ART.144 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA-09 y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

##### **ART.145 PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 52 de la LUA-09 y artículos 69 y siguientes del RPA-02, y en especial, los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 55 de la LUA-09. y artículos 88 a 95 del RPA-02. Si tales Planes Parciales fueran de iniciativa particular, habrán de contener, además, la documentación que prescribe el artículo 59 del mismo texto legal y el artículo 99 del RPA-02. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, así como el contenido y documentación de los Planes Parciales se adaptará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

##### **ART.146 PLANES ESPECIALES.**

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 64 de la LUA-09 y artículo 107 del RPA-02.

Contendrán las determinaciones que señalan el artículo 61.2 de la LUA-09., y 112 y siguientes del RPA-02.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales cumplirán, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se determina en sus normas específicas.

Cuando se trate de un Plan Especial no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

#### **ART.147 ESTUDIOS DE DETALLE.**

Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 67 de la LUA-09. y artículos 126 a 128 del RPA-02.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle se atenderán, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en la normativa específica de cada zona y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan General prevé y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.

En lo que respecta a la competencia y al procedimiento de aprobación se atenderá a lo establecido en el artículo 68 de la LUA-09 y en el 130 del RPA-02.

### **VIII.3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

#### **ART.148 LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

El conjunto de procedimientos legalmente establecidos para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento, así como su contenido, será el establecido en la legislación urbanística, y en particular en el Título IV de la LUA-09.

En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

En suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación.

En el resto del suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución.

La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

#### **ART.149 ACTUACIONES AISLADAS.**

La gestión urbanística mediante actuaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos 138 y 139 de la LUA-09, de Urbanismo de Aragón. Podrá gestionarlas la Administración o cualquier otra persona, de acuerdo a los criterios establecidos en los citados artículos.

Podrán tener las siguientes finalidades:

- Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
- Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.
- Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.
- Obtener, cuando proceda según planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

#### **ART.150 ACTUACIÓN MEDIANTE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

La adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del este Plan General se realizará mediante normalización de fincas.

La normalización definirá los nuevos linderos de las fincas, no afectará a superficies mayores del 15% de cada una de ellas, ni incluirá edificaciones que puedan quedar fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.

El proyecto de normalización será aprobado por el Alcalde, que lo remitirá al Registro de la Propiedad para su inscripción y constancia.

#### **ART.151 ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que adquieran la condición de solar mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

La gestión urbanística se realizará mediante actuaciones integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente

Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

#### **ART.152 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución y en los sectores establecidos se realizará con los sistemas de actuación previstos en el Título III de la LUA-09. En concreto, en las unidades de ejecución en SU-NC, se deberá aplicar el sistema de actuación previsto en su normativa y ficha urbanística específica.

Serán sistemas preferentes de actuación el de compensación para la ejecución de planeamientos derivados promovidos por particulares, y el de cooperación para los promovidos por el Ayuntamiento.

El desarrollo concreto de una Unidad de Ejecución o Sector por cualquiera de los sistemas establecidos deberá seguir los trámites establecidos en la Ley Urbanística.

#### **ART.153 GESTIÓN DIRECTA POR EXPROPIACIÓN.**

Será de aplicación a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, actuando como urbanizador, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

La aplicación del sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **ART.154 GESTIÓN DIRECTA POR COOPERACIÓN.**

La gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización en unidades de ejecución completas, debiendo comprender todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **ART.155 GESTIÓN INDIRECTA POR COMPENSACIÓN.**

La gestión indirecta por compensación tiene por objeto el fomento de la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

La aplicación del sistema de Compensación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **ART.156 GESTIÓN INDIRECTA POR URBANIZADOR.**

En este tipo de gestión indirecta el urbanizador es quien gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación

Será de aplicación este tipo de gestión en los supuestos recogidos en el artículo 167 de la LUA-09, y se aplicará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **ART.157 REPARCELACIÓN.**

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

### **VIII.4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.**

#### **ART.158 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del plan general para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los sistemas generales, se formularán Planes Especiales independientes al amparo de lo previsto por el artículo 62.1. a) de la LUA-09.

Las previsiones contenidas en el plan general relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

- Planes especiales de desarrollo del sistema, al amparo de lo previsto por el artículo 64 de la LUA-09.
- Planes parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

#### **ART.159 OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

De acuerdo con el artículo 192 y 194 de la LUA-09, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales se obtendrán:

- En suelo urbano consolidado:
  - Mediante expropiación u ocupación directa. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- Fuera de suelo urbano consolidado:
  - Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
  - Si lo anterior fuese inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito el suelo urbanizable delimitado o del sector de suelo urbano o urbanizable no delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
  - Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación o refuerzo de éstos que formen parte de los deberes legales de los propietarios del suelo.

#### **ART. 160 DESARROLLO DE LAS DOTACIONES LOCALES.**

Las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales se desarrollarán mediante planes especiales de reforma interior que tengan por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas, en el suelo urbano no consolidado, o mediante planes parciales en el suelo urbanizable.

Al amparo de lo previsto por los artículos 64 y 65 de la LUA-09, las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales de equipamiento se completarán mediante uno o varios planes especiales destinados a establecer y coordinar los distintos tipos de equipamientos, sus usos, las prioridades de éstos y las posibilidades de intercambio entre distintas modalidades.

#### **ART. 161 OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES.**

De acuerdo con el artículo 193 y 194 de la LUA-09, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento a dotaciones locales se obtendrán:

- En suelo urbano consolidado:
  - Mediante expropiación u ocupación directa. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- Fuera de suelo urbano consolidado:
  - Mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas.

La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

#### **VIII.5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

##### **ART. 162 PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN.**

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a la Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

- El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- El programa de compensación o el programa de urbanización.
- El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el Título VII de la LUA-09.

##### **ART. 163 CLASES DE PROYECTOS.**

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

- a) De parcelaciones urbanísticas.
- b) De urbanización.
- c) De obras ordinarias de urbanización.



- d) De edificación.
- e) Otras actuaciones urbanísticas.
- f) De actividades e instalaciones.
- g) Estudios de impacto ambiental.
- h) De solicitud de autorización ambiental integrada.

#### ART.164 PROYECTOS DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.  
A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.
- b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registradas representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.
- d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante, si hubiera sido creada por el Ayuntamiento de La Puebla de Híjar mediante la aprobación de la correspondiente Ordenanza.

Las licencias de parcelación urbanística se regirán en cuanto a su procedencia y tramitación por lo señalado en los artículos 245 a 250 de la LUA-09.

En ningún caso será posible la edificación de las parcelas resultantes de la concesión de licencia de parcelación urbanística sin que previa o simultáneamente a las obras de edificación, las mismas adquieran la condición de solar.

#### ART.165 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Se denominan así los proyectos de obras que tienen por misión llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado y los Planes Parciales y Especiales, detallando las obras y servicios indicados en él y desarrollando todas las determinaciones que prevé respecto a las obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc., cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.

Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Ejecución o para la ejecución directa de los Sistemas Generales.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender a la población y a los usos previstos.

Estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 144.3 de la LUA-09 y artículo 162 del RPA-02, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

Las condiciones mínimas de urbanización serán las señaladas en el Título III de esta Normativa.

El procedimiento de aprobación se regirá por lo señalado en el artículo 144.4 de la LUA-09 y 163 del RPA-02.

Con la solicitud de la aprobación del Proyecto de Urbanización, se acompañarán, por triplicado ejemplar, los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.
- b) Proyecto técnico constructivo, con el contenido indicado en este artículo.
- c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 50% del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes, que en ningún caso podrá referirse a la modificación de la normativa que les resulte de aplicación.

Las obras de urbanización de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

#### **ART.166 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.**

Los proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, definidos en el artículo 138.2 de la LUA-09, estarán constituidos por los mismos documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el Título III de esta Normativa.

#### **ART.167 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. CLASES.**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

- Intervenciones de nueva planta: Son aquellas en las que se construye un edificio completamente nuevo. Pueden ser de dos tipos:
  - Sobre solares vacantes.
  - Sustitución.
- Intervenciones de demolición: Tienen por objeto de derribar o parcialmente construcciones existentes o elementos de las mismas.
- Intervenciones sobre construcciones existentes:
  - Restauración. Son las obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones auténticas, incluyendo las aportaciones valiosas de todas las épocas, como la eliminación de añadidos inadecuados o degradantes, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.
  - Conservación y mantenimiento. Su finalidad es mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son: los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.
  - Consolidación. Son las obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, teniendo como finalidad el refuerzo, reparación o sustitución de elementos estructurales, sin alterar las características formales del edificio.
  - Rehabilitación. Son aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.
  - Reforma y/o ampliación. Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

#### **ART.168 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES COMUNES.**

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y de las condiciones urbanísticas la obra con referencia expresa a estas Normas Urbanísticas y a la normativa de desarrollo si fuera precisa.
- Anexos a la Memoria:
  - Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
  - Cumplimiento de la CTE-HE, ahorro de energía.
  - Cumplimiento de la CTE-SE. Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación y Cimientos.
  - Cumplimiento de la CTE-SI, seguridad en caso de incendio.
  - Cumplimiento de la CTE-SU, seguridad de utilización.

- Copia del estudio geotécnico del terreno.
- Cumplimiento de Reglamentos de infraestructura de telecomunicaciones en los edificios, en especial el R.D. 346/2011, de 11 de marzo.
- Documentación técnica de telefonía, fontanería y electricidad, calefacción y climatización.
- Cumplimiento del DB HR "Protección frente al ruido".
- Anexo de cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas.
- Anexo resumen del Presupuesto de Ejecución Material
- Planos constructivos:
  - Plano de situación de la parcela representado sobre la Cartografía Oficial a escala mínima 1/5.000.
  - Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curvas de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo a escala mínima 1/500.
  - Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.
  - Planos de plantas, alzados, secciones, estructura, instalaciones, detalles constructivos, etc. con la precisión y escala adecuadas para definir totalmente el edificio a construir.
- Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.
- Pliego de Condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud o Plan de Seguridad.

#### ART.169 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. COMPLEMENTOS DOCUMENTALES ESPECÍFICOS.

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

- Intervenciones de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la o las fachadas del edificio. Así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
- Intervenciones de demolición: Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a emplear para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación de un técnico competente.

- Intervenciones de restauración:
  - Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.
  - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
  - Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
- Intervenciones de conservación, mantenimiento, consolidación, rehabilitación y reforma:
  - Levantamiento de edificio en su estado actual.
  - Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
  - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- Intervenciones de ampliación:
  - Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
  - Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

#### ART.170 PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DEFINICIÓN Y CLASES.

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

- Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
  - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
  - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. Sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
  - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:
  - Vallados de obras y solares.
  - Sondeos de terrenos.
  - Apertura de zanjas y calas.
  - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### ART.171 PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS. DETERMINACIONES.

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta Normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Las licencias para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca competente.

Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

#### **ART.172 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES. DEFINICIÓN Y CLASES.**

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

#### **ART.173 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES. DETERMINACIONES Y CONTENIDO.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y al contenido de esta Normativa. En concreto, sus determinaciones se atemperarán a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y demás normativa sectorial que sea de aplicación, según la actividad de que se trate.

El contenido será el señalado por la Ley de Protección Ambiental de Aragón.

#### **ART.174 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. CONCEPTO Y FINALIDAD.**

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Su redacción será necesaria en los supuestos que establece la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente y la ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón. También será necesaria en los supuestos que en la legislación sectorial así lo determine.

#### **ART.175 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. CONTENIDOS MÍNIMOS.**

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### **ART.176 PROYECTO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA.**

Se entiende por tal el documento que, con el contenido mínimo señalado en el artículo 12 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación así como en la Ley de Protección Ambiental de Aragón, tiene por objeto obtener la autorización ambiental integrada para la construcción, montaje, explotación o traslado, o modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrollen alguna de las actividades relacionadas en el anejo 1 de dicho texto legal. El otorgamiento de tal autorización ambiental integrada será previo al otorgamiento de licencia de actividad clasificada.

#### **ART.177 APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

La competencia para la tramitación y aprobación del planeamiento y demás instrumentos de gestión urbanística y la concesión de licencias urbanísticas, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación reside en los órganos del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar a los que viene atribuida por la Ley Urbanística de Aragón, por la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y demás normativa vigente en la materia.

El Alcalde y el Pleno, titulares originarios de estas competencias, podrán ejercerlas por si mismos o delegarlas en la Comisión de Gobierno, en los términos previstos legalmente.

#### **ART.178 INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

Con carácter previo a la aprobación de los documentos de planeamiento general o parcial, la Administración competente para su aprobación deberá contar con los informes (vinculantes o no), exigidos por la normativa vigente, salvo que transcurra el plazo legalmente previsto en cada caso desde su petición y no se hubieran recibido dichos informes. En particular será preciso contar con justificación de la existencia de dotaciones suficientes y teóricamente adecuadas para resolver las necesidades de accesos, abastecimiento de aguas y energía y tratamiento de residuos sólidos y líquidos generados por los usos del suelo previstos en el planeamiento.

Serán también necesarios los informes de los organismos competentes para el régimen de policía de carreteras, aguas, patrimonio histórico-artístico, evaluación de impacto ambiental, acervo forestal, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas, defensa nacional, etc. cuando se afecte a las zonas delimitadas en el régimen de policía de cada una de estas administraciones.

#### **ART.179 INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

Algunas licencias o autorizaciones municipales que afectan o suponen determinados usos del suelo o de las edificaciones, están también sometidos obligatoriamente a legislación o normativa sectorial que en ocasiones exige un informe previo (vinculante o no) de otras administraciones públicas.

Asimismo en función del lugar en que se van a realizar las obras, otras licencias o autorizaciones están sometidos a informes obligatorios de otros organismos de la Administración Pública, como son:

- Zonas de policía respecto a cursos de aguas e infraestructuras.
- En los bienes considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.
- Zonas sometidas a protección derivadas de la Ley 41/1997, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Zonas limitadas por razones de Seguridad del Estado.

En el suelo no urbanizable genérico será obligada la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en los casos específicamente previstos en la Ley y en el presente Plan General.

#### **ART.180 LICENCIAS AL AMPARO DE LOS ARTÍCULOS 40 Y 41 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que el Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias (en caso de completar la urbanización) esté definitivamente aprobado; si por la pequeña dimensión de las obras a realizar no se precisa este instrumento, las obras de urbanización se detallarán y valorarán como un anexo del proyecto de edificación.
- Asimismo será necesario contar con informes del proyecto de las compañías o entidades concesionarias de suministros
- 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 o de obras, si se hubiera precisado este documento.
- Que se haya depositado aval por el 50 % del coste previsto en el Proyecto de Urbanización o del 100 % en el caso de obras ordinarias, a disposición del Ayuntamiento.

#### **ART.181 INFORMES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS.**

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

#### **ART.182 ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS.**

Están sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos de edificación y usos del suelo y subsuelo señalados en el artículo 236 de la Ley Urbanística de Aragón, y preceptos concordantes de la normativa vigente que sea de aplicación.

Todo lo regulado en los artículos 181 a 190 de las presentes Normas Urbanísticas está afectado por la Ley 4/2013 y la Ley 8/2013 o por cualquier otra normativa que las modifique o sustituya.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa en los siguientes actos:

- Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- Parcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso en los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

- Obras mayores y obras menores.
- Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- Licencias de uso o de cambio de uso.

- Autorizaciones de segregación.
- Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- Licencias de actividad clasificada, de apertura y de instalación.
- Licencias de utilización o primera ocupación de las edificaciones.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, del PGOU u otra normativa vigente.

#### **ART.183 LICENCIAS DE OBRAS MENORES.**

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

La autorización de obras menores corresponde al Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, siendo suficiente para ello la petición del interesado con una descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

#### **ART.184 LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.**

Se entienden como obras mayores todas aquellas no contempladas en el artículo anterior. Las licencias de obras mayores deberán ir acompañadas de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visado por el Colegio Profesional respectivo, con el número de ejemplares que requiera el Ayuntamiento y que, junto a las prescripciones establecidas con carácter general, incluya:

- Plano de situación de la finca, con el planeamiento vigente y actualizado.
- Información sobre la normativa urbanística vigente.
- Datos sobre el grado de urbanización de la parcela, y en su caso justificación de que tiene las condiciones de solar.
- Si se precisa, datos sobre parcelación, ocupación, uso de la edificación y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, justificando que cumple la normativa vigente.

En el caso de que se encuentre en suelo no urbanizable, la documentación deberá contener, además:

- Memoria que justifique el destino de la construcción y el cumplimiento de las condiciones a que está sujeta.
- Planos de situación en el término municipal, parcelario, a escala 1:5.000 en el que se indique la ubicación de la construcción, sus medidas y las distancias a linderos, caminos y otras edificaciones e instalaciones y, por último, planos de planta y alzado, indicando materiales y colores.
- Descripción técnica de la solución adoptada para el suministro de agua potable y la depuración de los vertidos de aguas residuales.

En caso que el uso esté afecto a la Evaluación de Impacto Ambiental o al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, la documentación correspondiente prevista en estas normas o en la Ordenanza General de Actividades.

#### **ART.185 LICENCIAS DE USO O ACTIVIDAD.**

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística; si procede denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. En cambio, si resulta procedente otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

#### **ART.186 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.**

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local, tras el cumplimiento de los preceptivos trámites municipales e informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, si fuese preceptivo, y demás normativa general o municipal que sea de aplicación.

#### **ART.187 LICENCIAS DE UTILIZACIÓN, OCUPACIÓN O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA.**

De acuerdo con la normativa vigente, estará sujeta a previa licencia la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

A tal efecto deberá solicitarse obligatoriamente esta licencia del Ayuntamiento, una vez acabadas las obras e instalaciones del edificio, en la forma reglamentaria. A la solicitud acompañará certificado final de obra expedido por el facultativo que haya dirigido su ejecución, en la forma prevista en la vigente normativa. La licencia de utilización, ocupación o apertura sólo podrá ser otorgada por el Ayuntamiento tras comprobarse que las obras e instalaciones cumplen con las condiciones establecidas en el proyecto en cuanto a su tamaño, altura, ocupación de

suelo y usos proyectados, y en las licencias de obras e instalaciones, funcionan los servicios del edificio y están conectados provisionalmente a las redes de agua, saneamiento, etc.

La conexión definitiva de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, teléfono, electricidad, etc. podrán proceder a la conexión definitiva de los citados servicios sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

#### **ART.188 CADUCIDAD DE LA LICENCIA.**

Las licencias urbanísticas se sujetarán a los siguientes plazos, salvo que, previa solicitud formal del adjudicatario de una licencia, se marque expresamente en el acuerdo de concesión uno más amplio:

Obras menores.

- Iniciación: un mes.
- Interrupción: no se admite.
- Finalización: seis meses.

Obras mayores.

- Iniciación: tres meses.
- Interrupción: tres meses.
- Finalización:
  - Reformas incluidas en esta categoría: 1 año.
  - Naves y almacenes, de hasta 2.000 m<sup>2</sup>: 1 año.
  - Naves y almacenes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>: 2 años.
  - Construcción de nueva planta de viviendas individuales y promociones de hasta tres viviendas: 18 meses.
  - Promociones de hasta treinta viviendas: 2 años.
  - Promociones de más de treinta viviendas: 3 años.
  - Demoliciones: un mes, sin admitirse interrupción.

Las licencias caducarán si las obras:

- No hubieran comenzado en el plazo que se señala.
- Una vez comenzadas se hubieran suspendido realmente y transcurrieran el plazo indicado en cada caso sin reanudarlas.
- No hubieran finalizado en tiempo que para cada una se dé en el acuerdo de concesión de licencia.
- Las prórrogas sobre dichos plazos serán justificadas, correspondiendo al Ayuntamiento la estimación de dicha justificación y la concesión de las prórrogas.

Con carácter general, la duración de la prórroga será la mitad del plazo inicial.

La declaración formal de caducidad de licencia se efectuará mediante expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### **ART.189 INSPECCIÓN URBANÍSTICA.**

La inspección urbanística se realizará, conforme a lo exigido en la legislación urbanística, por el Alcalde y otros órganos locales, autonómicos y centrales conforme a sus competencias respectivas. La inspección de obras sin licencia, suspensión de licencias y demás medidas de disciplina urbanística se ajustará a lo establecido con carácter general en la Ley Urbanística de Aragón y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o norma que sea de aplicación.

#### **ART.190 DEBER DE CONSERVACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 251 a 257 de la Ley de Urbanismo de Aragón, los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para que las edificaciones mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y caso de no actuar los particulares en el plazo que el requerimiento establezca, podrá ejecutarlas con cargo a los mismos, según importe fijado por el propio Ayuntamiento, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación. Igual actuación podrá llevarse a cabo cuando se presenten deficiencias contra la higiene y salubridad públicas en edificaciones hundidas, solares sin desescombrar, e instalaciones agrícolas.

En edificios deteriorados o ruinosos, cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que suponga peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará las medidas referidas a la seguridad del edificio que fueran necesarias, incluso su derribo si la salvaguardia de las personas lo requiriese; sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades y sanciones que, por negligencia en los deberes de conservación, pudieran serles exigidos.

Para declarar o acordar el estado de ruina total o parcial de una edificación será necesaria la previa audiencia del propietario y de los moradores u ocupantes, salvo que exista un inminente peligro que lo impida.



La declaración de edificio ruinoso se realizará conforme a lo indicado en los artículos 258 y 260 de la Ley Urbanística de Aragón y correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En el caso de solicitud de declaración de ruina de un edificio, o parte de él, considerado, provisional o definitivamente, Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Aragonés podrá solicitarse informe de dicho órgano.

#### **IX. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

##### **ART.191 REMISIÓN A LA NORMATIVA GENERAL.**

Los regímenes de inspección urbanística de los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, protección de la legalidad y sancionador se regularán íntegramente por lo establecido el Título VI de la Ley Urbanística de Aragón y preceptos concordantes del Reglamento debidamente armonizados, sin que se establezca ninguna peculiaridad en el presente PGOU.

#### **X. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

##### **ART.192 LOCALIZACIÓN.**

Los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal ya han sido tenidos en cuenta en la normativa del Suelo No Urbanizable, SNU-E-EC-YC, y han quedado regulados y delimitados en las fichas del Catálogo.

Los elementos inmuebles que se han sido incluidos en el Catálogo del PGOU y en sus correspondientes fichas son cuatro edificaciones situadas en Suelo Urbano Consolidado.

##### **ART.193 ELEMENTOS INMUEBLES.**

Dentro del Suelo Urbano Consolidado de La Puebla de Híjar se han protegido por su valor arquitectónico los siguientes elementos inmuebles:

- Ermita de la Virgen de la Dolores.
- Casa Nº 13 de la Calle de la Iglesia.
- Iglesia parroquial de la Natividad.
- Arco-Capilla de San Roque.

Sobre estos elementos inmuebles se aplicará lo regulado en la ficha del Catálogo y que será lo siguiente:

- Cualquier actuación arqueológica que se pretenda realizar en el yacimiento y/o entorno de protección, deberá contar previamente con la autorización de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, según lo establecido en la Ley 3/1999 y en el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Se permiten procesos de renovación, incluso derribos, pero con informe previo favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Las condiciones de volúmenes aplicables a este inmueble serán las que determinen sus propias características de altura y ocupación.
- En todo caso, se deberá mantener el escudo existente de la Iglesia.
- En la zona calificada como Equipamientos y Zonas Verdes afectada por el entorno de protección de La Ermita de la Virgen de la Dolores, no se permiten ni edificaciones cerradas ni abiertas que desvirtúen el elemento, bien por su volumen o bien por sus materiales.

Teruel, a 9 de diciembre de 2020.-La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel: Ruth Cárdenas Carpi.

---

#### **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

---

Núm. 2021-0026

MAZALEÓN

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 28 de noviembre de 2020, acordó la aprobación inicial del Presupuesto General de la Entidad, plantilla de personal y demás documentación preceptiva para el ejercicio 2021. Expuesto al público durante el plazo de quince días sin que se hayan presentado reclamaciones, queda definitivamente aprobado y de conformidad con lo establecido en el artículo 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se procede a su publicación íntegra por capítulos, así como a la publicación de la plantilla de personal.

Contra la aprobación definitiva del presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción, según lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Mazaleón, a 29 de diciembre de 2020.-EL ALCALDE, Rafael Martí Casals.

#### RESUMEN POR CAPÍTULOS DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 2021

Estado de Gastos		
Capítulo	Descripción	Importe Consolidado
1	GASTOS DE PERSONAL	111.284,00
2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	225.580,00
3	GASTOS FINANCIEROS	800,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	22.075,00
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	0,00
6	INVERSIONES REALES	383.981,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	Total Presupuesto	743.720,00

Estado de Ingresos		
Capítulo	Descripción	Importe Consolidado
1	IMPUESTOS DIRECTOS	125.000,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	5.000,00
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	113.795,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	132.700,00
5	INGRESOS PATRIMONIALES	18.025,00
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	349.200,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	Total Presupuesto	743.720,00

#### Plantilla de Personal de Ayuntamiento de Mazaleón. Ejercicio 2021

- A) Funcionario de Carrera número de plazas: 1  
 - Secretaría-Intervención. Grupo A1. Nivel 25. Interinidad.
- B) Personal Laboral Fijo número plaza: 3  
 - Peón servicios múltiples.  
 - Alguacil/servicios administrativos oficinas generales.  
 - Limpiador a ½ jornada.
- C) Personal Laboral Eventual número plazas:  
 - Peón servicios múltiples Plan de Empleo DPT.

#### Resumen

Total Funcionarios Carrera: 1

Total Personal Laboral: 3

Total Personal Laboral Eventual: 1

## EXPOSICIÓN DE DOCUMENTOS

## ORDENANZAS FISCALES Y REGLAMENTOS

De conformidad con lo preceptuado en el art. 17.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004. (Ordenanzas Generales y Reglamentos), quedan expuestos al público en los tablones de anuncios y oficinas de los Ayuntamientos por plazo de treinta días y para que los interesados puedan formular las reclamaciones oportunas, los siguientes expedientes y Ordenanzas, aprobados inicialmente por los Plenos de las respectivas Corporaciones:

- 2020-3956.-Jarque de la Val.-Tasa por aprovechamientos apícolas y ordenanza fiscal reguladora de la misma.  
 2020-4113.-La Portellada.-Ordenanza de creación del registro electrónico y sede electrónica del Ayuntamiento.  
 2020-4122.-Peralejos.-Ordenanza reguladora del aprovechamiento de pastos.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 169 y 212 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, se hallan expuestos inicialmente al público, por plazo de quince días hábiles en el caso de los presupuestos y modificaciones de créditos y quince días y ocho más para presentar reclamaciones, en el caso de las Cuentas Generales, los siguientes expedientes, para que los interesados puedan examinarlos y presentar las reclamaciones u observaciones que estimen oportunas:

**Cuenta General**

- 2020-4114.-Consortio Agrupación nº 7 de Alcañiz, año 2019.  
 2020-4131.-Cañada de Benatanduz, año 2019

**Presupuesto General**

- 2020-4130.-Torres de Albarracín, año 2021.  
 2020-4125.-Calanda, año 2021.  
 2020-4121.-Peralejos, año 2021.  
 2020-4120.-Corbalán, año 2021.  
 2020-4116.-Badenas, año 2021.  
 2020-4115.-Las Parras de Castellote, año 2021.  
 2020-4143.-Albalate del Arzobispo, año 2021.

**BOLETÍN OFICIAL**  
 DE LA PROVINCIA DE TERUEL

**Depósito Legal TE-1/1958**

**Administración:**  
 EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL  
 Av. Sagunto, 46 1º Izq. – 44071 TERUEL  
 Telf.: 978647401 y fax: 978647449

Correo-e: boletin@dpteruel.es

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: <https://236ws.dpteruel.es/bop>

**TARIFAS****Suscripciones:**

Trimestral por correo-e: 20,00 €

**Anuncios:**

Normal 0,12 €/ por palabra  
 Urgente 0,24 €/ por palabra

\* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una bonificación del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leídos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.