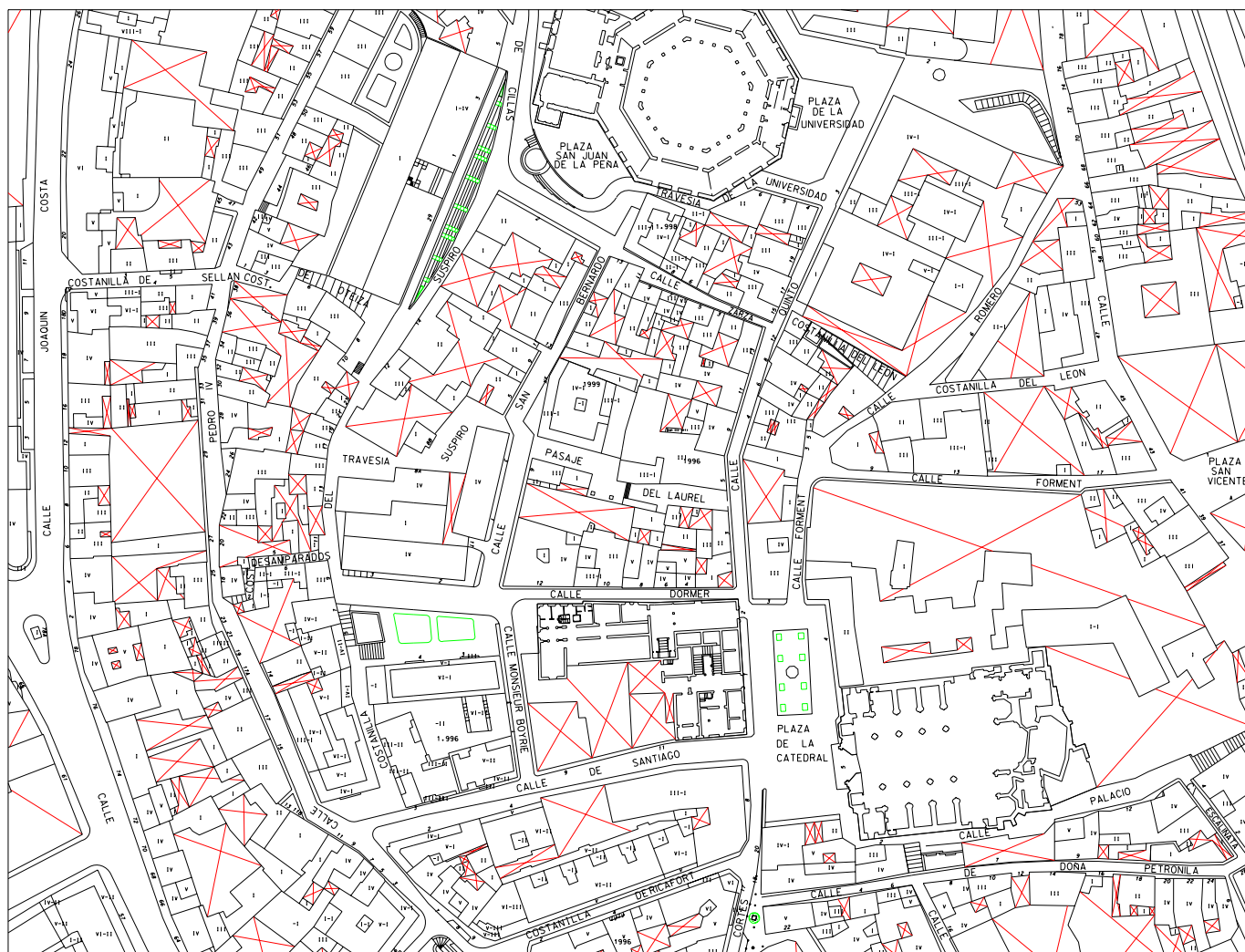




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA



TEXTO REFUNDIDO  
NORMAS URBANÍSTICAS  
TOMO I

---

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA  
TEXTO REFUNDIDO**

---

ESTE TOMO CONTIENE:

Las **NORMAS URBANÍSTICAS. TOMO I**, que constituye el segundo de los ocho tomos de que consta el "TEXTO REFUNDIDO" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, de fecha 9 de mayo de 2003.

El presente Texto Refundido se redacta en cumplimiento de lo estipulado en el acuerdo TERCERO del COTA, en el que se establece:

*"Tercero.-Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de la parte aprobada definitivamente, deberá elaborarse un texto refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo el cual habrá de ser aprobado por el Pleno Municipal y remitirse en el plazo de cuatro meses al Consejo de Ordenación del Territorio. En dicho texto refundido podrán incorporarse todos aquellos errores materiales, de hecho y aritméticos que se detecten, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."*

Madrid, enero de 2008

Equipo Redactor de PROINTEC, S.A.



Fdo.: Antonio J. Pimenta Cilleruelo



Fdo.: Mª Dolores Pino Castro

Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca



Fdo.: Jesús R. Tejada Villaverde

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1.1.</b>	<b>NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.1.1.	Ámbito de aplicación .....	1
Artículo 1.1.2.	Vigencia.....	1
Artículo 1.1.3.	Criterios de revisión.....	1
Artículo 1.1.4.	Naturaleza y obligatoriedad.....	1
Artículo 1.1.5.	Administración actuante.....	2
Artículo 1.1.6.	Alcance normativo de la documentación .....	2
Artículo 1.1.7.	Modificaciones.....	3
<b>CAPÍTULO 1.2.</b>	<b>DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.2.1.	Órganos actuantes .....	3
Artículo 1.2.2.	Instrumentos de desarrollo.....	3
SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....		4
Artículo 1.2.3.	Planeamiento subordinado .....	4
Artículo 1.2.4.	Desarrollo obligatorio .....	4
Artículo 1.2.5.	Adecuación al Plan General .....	4
Artículo 1.2.6.	Condiciones, plazos y prioridades.....	5
SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA .....		5
Artículo 1.2.7.	Modos de gestión .....	5
Artículo 1.2.8.	Sistemas de actuación .....	5
SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....		6
Artículo 1.2.9.	Ejecución del Plan General en suelo urbano .....	6
Artículo 1.2.10.	Ejecución del Plan General en suelo urbanizable .....	6
Artículo 1.2.11.	Parcelación y segregación de fincas.....	7
Artículo 1.2.12.	Plano parcelario .....	7
Artículo 1.2.13.	Regularización de fincas.....	8
Artículo 1.2.14.	Reparcelaciones.....	8
Artículo 1.2.15.	Proyectos de urbanización .....	8
Artículo 1.2.16.	Urbanización y edificación simultáneas .....	9
Artículo 1.2.17.	Proyectos de obras ordinarias.....	9
Artículo 1.2.18.	Proyectos de edificación .....	9
Artículo 1.2.19.	Clases de proyectos de edificación.....	9
Artículo 1.2.20.	Obras en los edificios .....	9

	Artículo 1.2.21. Obras de demolición.....	10
	Artículo 1.2.22. Obras de nueva edificación.....	10
	Artículo 1.2.23. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas .....	11
<b>CAPÍTULO 1.3.</b>	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>12</b>
	Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento .....	12
	Artículo 1.3.2. Consulta directa.....	12
	Artículo 1.3.3. Consultas previas .....	13
	Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos.....	13
	Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas .....	13
<b>TÍTULO II.</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E</b>	
	<b>INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 2.1.</b>	<b>LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>14</b>
	Artículo 2.1.1. Actos sujetos a licencia municipal.....	14
	Artículo 2.1.2. Concesión de licencias. Competencias.....	15
	Artículo 2.1.3. Licencias de parcelación .....	16
	Artículo 2.1.4. Licencias de obra .....	16
	Artículo 2.1.5. Licencias de obras con eficacia diferida.....	17
	Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obra. Plazos .....	17
	Artículo 2.1.7. Obras en edificios catalogados.....	18
	Artículo 2.1.8. Requisitos de la documentación de los proyectos.....	18
	Artículo 2.1.9. Transmisión de licencias de obras .....	19
	Artículo 2.1.10. Caducidad y suspensión de las licencias de obras .....	19
	Artículo 2.1.11. Solicitud de alineación y rasante.....	20
	Artículo 2.1.12. Señalamiento de alineación .....	20
	Artículo 2.1.13. Control de la ejecución de las obras .....	21
	Artículo 2.1.14. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano.....	22
	Artículo 2.1.15. Licencias en suelo urbanizable .....	22
	Artículo 2.1.16. Demoliciones.....	23
	Artículo 2.1.17. Excavaciones y movimientos de tierras.....	24
	Artículo 2.1.18. Vallado de obras .....	24
	Artículo 2.1.19. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.....	24
	Artículo 2.1.20. Licencias de actividades o instalaciones .....	25
	Artículo 2.1.21. Licencias de apertura y licencia de ocupación.....	26
<b>CAPÍTULO 2.2.</b>	<b>DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.....</b>	<b>27</b>
	Artículo 2.2.1. Aplicación .....	27
	Artículo 2.2.2. Deber de conservación .....	27
	Artículo 2.2.3. Ordenes de ejecución .....	27

	Artículo 2.2.4. Edificios en estado ruinoso.....	27
<b>CAPÍTULO 2.3.</b>	<b>DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>28</b>
	Artículo 2.3.1. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia .....	28
	Artículo 2.3.2. Paralización de obras y usos .....	29
<b>CAPÍTULO.2.4.</b>	<b>INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES .....</b>	<b>29</b>
	Artículo 2.4.1. Generalidades .....	29
	Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General .....	30
	Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación.....	30
	Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación .....	30
	Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional .....	31
<b>TÍTULO III.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO 3.1.</b>	<b>CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO .....</b>	<b>32</b>
	Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo.....	32
	Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales .....	33
	Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo .....	34
	Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable.....	35
	Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística.....	35
<b>CAPÍTULO 3.2.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>36</b>
	SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES .....	36
	Artículo 3.2.1. Definición .....	36
	Artículo 3.2.2. Delimitación.....	36
	Artículo 3.2.3. Unidades de Ejecución .....	37
	Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo .....	37
	Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio.....	37
	SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).....	38
	Artículo 3.2.6. Ámbito y características .....	38
	Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API .....	38
	Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API.....	39
	Artículo 3.2.9. Fichero de las API.....	39
	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE).....	39
	Artículo 3.2.10. Ámbito y características .....	39
	Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE.....	40

Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE .....	40
Artículo 3.2.13. Fichero de las APE.....	41
SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) .....	41
Artículo 3.2.14. Ámbito y características .....	41
Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR.....	42
Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR.....	42
Artículo 3.2.17. Fichero de las APR .....	43
<b>CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>43</b>
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS .....	43
Artículo 3.3.1. Definición .....	43
Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación.....	43
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....	49
Artículo 3.3.3. Definición .....	49
Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado.....	49
Artículo 3.3.5. Régimen del Suelo Urbanizable no Delimitado .....	49
Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable .....	49
SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	49
Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado .....	49
SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	50
Artículo 3.3.8. Condiciones generales .....	50
Artículo 3.3.9. Formulación de Planes Parciales .....	51
Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores.....	51
Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores.....	52
<b>CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>57</b>
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL .....	57
Artículo 3.4.1. Definición y delimitación .....	57
Artículo 3.4.2. Categorías .....	57
Artículo 3.4.3. Régimen general.....	58
Artículo 3.4.4. Superposición de protecciones .....	58
Artículo 3.4.5. Parcelaciones rústicas y urbanísticas.....	59
Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas.....	59
Artículo 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental .....	61
Artículo 3.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección.....	61
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	62
SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS Y OBRAS LEGALMENTE AUTORIZADOS.....	62

Artículo 3.4.9. Edificación dispersa.....	62
Artículo 3.4.10. Edificación y uso industrial.....	62
Artículo 3.4.11. Otros usos legalmente autorizados.....	63
SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS Y OBRAS NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.....	63
Artículo 3.4.12. Usos y edificaciones no autorizados legalmente.....	63
Artículo 3.4.13. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.....	64
Artículo 3.4.14. Núcleos de población irregulares en el Suelo no Urbanizable.....	65
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	65
Artículo 3.4.15. Clasificación de los usos según su naturaleza .....	65
Artículo 3.4.16. Uso de cultivo (1.a) .....	66
Artículo 3.4.17. Uso de explotaciones agrarias (1.b).....	67
Artículo 3.4.18. Explotaciones ganaderas (1.c) .....	67
Artículo 3.4.19. Usos extractivos (1.d).....	68
Artículo 3.4.20. Actuaciones de protección y mejora del medio (2.a).....	68
Artículo 3.4.21. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b).....	69
Artículo 3.4.22. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c).....	69
Artículo 3.4.23. Usos vinculados a usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.....	69
Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a).....	71
Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b).....	71
Artículo 3.4.26. Vivienda unifamiliar aislada (4.c) .....	72
Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo no Urbanizable .....	72
Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el Suelo no Urbanizable .....	73
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....	74
Artículo 3.4.29. Condiciones generales .....	74
Artículo 3.4.30. Condiciones específicas.....	76
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	80
Artículo 3.4.31. Núcleo de población .....	80
Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales.....	82
Artículo 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas.....	83
Artículo 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos.....	85
Artículo 3.4.35. Protección respecto a actividades ganaderas.....	86
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL .....	87

Artículo 3.4.36. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sierras Pirenaicas Exteriores (SNUE-SPE) .....	87
Artículo 3.4.37. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S) .....	87
Artículo 3.4.38. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Escarpes de Apiés y Fornillos (SNUE-E) .....	88
Artículo 3.4.39. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Terrazas de Isuela y el Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T) .....	89
Artículo 3.4.40. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón (SNUE-A).....	91
Artículo 3.4.41. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de Loreto (SNUE-LO) .....	92
Artículo 3.4.42. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE-FN) .....	93
Artículo 3.4.43. Condiciones de Protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de terrenos forestales naturales (SNUE-EF) .....	94
Artículo 3.4.44. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Regadío tradicional (SNUE-RT) .....	96
Artículo 3.4.45. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras (SNUE-C) .....	97
Artículo 3.4.46. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Comunicaciones ferroviarias (SNUE-F) .....	100
Artículo 3.4.47. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Cauces (SNUE-CA) .....	103
Artículo 3.4.48. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Vías pecuarias (SNUE-V).....	105
Artículo 3.4.49. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Infraestructuras (SNUE-I) .....	107
SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO .....	108
Artículo 3.4.50. Suelo no Urbanizable Genérico de Secano (SNUG-S) .....	108
Artículo 3.4.51. Suelo no Urbanizable Genérico Regable por el Canal de la cota 540 (SNUG-R).....	108
Artículo 3.4.52. Suelo no Urbanizable Genérico Canteras de Almodévar (SNUG-C) .....	108
<b>CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES .....</b>	<b>109</b>
SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	109
Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención.....	109



Artículo 3.5.2 Ejecución de los sistemas generales .....	109
Artículo 3.5.3. Condiciones, plazos y prioridades.....	110
Artículo 3.5.4. Ejecución material .....	110
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES .....	110
Artículo 3.5.5. Definición de dotaciones locales .....	110
Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano. ....	111
Artículo 3.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable .....	111
<b>TÍTULO IV.    CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>112</b>
<b>CAPÍTULO 4.1.    DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>112</b>
Artículo 4.1.1. Definición y objeto.....	112
Artículo 4.1.2. Aplicación. ....	112
Artículo 4.1.3. Actividades permisibles. ....	113
<b>CAPÍTULO 4.2.    CLASIFICACIÓN DE LOS USOS .....</b>	<b>113</b>
Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación .....	113
Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio.....	114
Artículo 4.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza .....	114
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS .....	115
Artículo 4.2.4. Uso RESIDENCIAL .....	115
Artículo 4.2.5. Uso INDUSTRIAL .....	119
Artículo 4.2.6. Uso TERCARIO .....	127
Artículo 4.2.7. Uso DOTACIONAL .....	143
Artículo 4.2.7.1. Clase Dotacional de Equipamiento .....	143
Artículo 4.2.7.2. Clase Dotacional de Espacios libres.....	151
Artículo 4.2.7.3. Clase aparcamiento.....	152
Artículo 4.2.7.4. Uso de Comunicaciones para el Transporte.....	157
Artículo 4.2.7.5. Uso de Infraestructuras .....	165
<b>TÍTULO V.    CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>173</b>
<b>CAPÍTULO 5.1.    NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>173</b>
Artículo 5.1.1. Vinculación.....	173
Artículo 5.1.2. Sistema viario. ....	173
Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua. ....	174
Artículo 5.1.4. Red de saneamiento. ....	175
Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica. ....	178

	Artículo 5.1.6. Alumbrado público.....	179
	Artículo 5.1.7. Red de telefonía.....	180
	Artículo 5.1.8. Otras instalaciones.....	181
	Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres.....	181
<b>TÍTULO VI.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>183</b>
<b>CAPÍTULO 6.1.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>183</b>
	Artículo 6.1.1. Definición.....	183
	Artículo 6.1.2. Clases de condiciones.....	183
<b>CAPÍTULO 6.2.</b>	<b>CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.....</b>	<b>183</b>
	Artículo 6.2.1. Definición.....	183
	Artículo 6.2.2. Linderos.....	184
	Artículo 6.2.3. Alineaciones.....	184
	Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.....	184
	Artículo 6.2.5. Solar.....	184
<b>CAPÍTULO 6.3.</b>	<b>CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA ...</b>	<b>185</b>
	Artículo 6.3.1. Definición.....	185
	Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela.....	185
	Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia.....	185
	Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos.....	185
	Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela.....	186
	Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada.....	186
	Artículo 6.3.7. Fondo edificable.....	186
	Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación.....	186
	Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada.....	186
	Artículo 6.3.10. Espacio libre privado.....	186
	Artículo 6.3.11. Separación entre edificios.....	186
<b>CAPÍTULO 6.4.</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>187</b>
	Artículo 6.4.1. Definición.....	187
	Artículo 6.4.2. Tipología edificatoria.....	187
	Artículo 6.4.3. Edificabilidad.....	187
	Artículo 6.4.4. Superficie construida y superficie útil.....	188
	Artículo 6.4.5. Altura.....	189
	Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.....	191
	Artículo 6.4.7. Planta.....	191
	Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos.....	193

	Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros .....	194
	Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes .....	194
	Artículo 6.4.11. Soportales, pasajes, portadas, rejas y escaparates .....	194
	Artículo 6.4.12. Muestras y banderines .....	194
	Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.....	195
<b>CAPÍTULO 6.5.</b>	<b>CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>195</b>
	Artículo 6.5.1. Definición .....	195
	Artículo 6.5.2. Pieza .....	195
	Artículo 6.5.3. Patios .....	196
	Artículo 6.5.4. Anchura de patios .....	196
	Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados.....	196
	Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados.....	197
	Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses.....	197
	Artículo 6.5.8. Acceso a los patios .....	197
	Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana.....	197
	Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana .....	197
	Artículo 6.5.11. Ventilación.....	198
	Artículo 6.5.12. Iluminación .....	198
	Artículo 6.5.13. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.....	198
	Artículo 6.5.14. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.....	199
	Artículo 6.5.15. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja .....	199
	Artículo 6.5.16. Oscurecimiento de piezas habitables.....	199
<b>CAPÍTULO 6.6.</b>	<b>CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>199</b>
	Artículo 6.6.1. Definición .....	199
	Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento .....	199
	Artículo 6.6.3. Evacuación de humos.....	200
	Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos.....	200
	Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía .....	200
	Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación .....	202
	Artículo 6.6.7. Aparcamientos.....	202
<b>CAPÍTULO 6.7.</b>	<b>CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>205</b>
	Artículo 6.7.1. Definición .....	205
	Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones.....	205
	Artículo 6.7.3. Puertas de acceso .....	205
	Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior .....	205
	Artículo 6.7.5. Antepechos .....	206
	Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras.....	206

Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores .....	207
Artículo 6.7.8. Protección contra incendios.....	207
Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo .....	208
<b>CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS .....</b>	<b>208</b>
Artículo 6.8.1. Definición .....	208
Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificados.....	208
Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas .....	209
Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales .....	209
Artículo 6.8.5. Fachadas de locales .....	209
Artículo 6.8.6. Disposiciones sobre medianeras y paramentos al descubierto.....	209
Artículo 6.8.7. Servidumbres urbanas .....	209
Artículo 6.8.8. Protección del arbolado .....	210
<b>TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>	<b>211</b>
<b>CAPÍTULO 7.0. PRELIMINAR .....</b>	<b>211</b>
Artículo 7.0.1. Conjunto Histórico.....	211
<b>CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>211</b>
Artículo 7.1.1. Objeto .....	211
Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección .....	211
<b>CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....</b>	<b>212</b>
SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	212
Artículo 7.2.1. Del inventario.....	212
Artículo 7.2.2. Niveles y áreas de protección .....	212
Artículo 7.2.3. Usos.....	212
Artículo 7.2.4. Tipos de actuación arqueológica.....	212
Artículo 7.2.5. Tramitación .....	213
Artículo 7.2.6. Hallazgos.....	214
Artículo 7.2.7. Jerarquía de la cartografía y Modificaciones del inventario.....	215
Artículo 7.2.8. Ordenanzas Específicas y Niveles de Protección .....	215
SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO .....	215
Artículo 7.2.9. Prescripciones arqueológicas generales para todo el ámbito .....	215
Artículo 7.2.10. Zonas con Protección Integral.....	216
Artículo 7.2.11. Zonas con Protección Cautelar.....	217
Artículo 7.2.12. Zonas arqueológicamente nulas .....	217

SECCIÓN TERCERA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO.....	218
Artículo 7.2.13. Prescripciones arqueológicas para todo el ámbito .....	218
Artículo 7.2.14. Zonas con Protección Integral.....	218
Artículo 7.2.15. Zonas con Protección Preventiva.....	219
Artículo 7.2.16. Zonas Arqueológicamente nulas .....	220
<b>CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO .....</b>	<b>236</b>
Artículo 7.3.1. Identificación.....	236
Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección.....	236
Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación.....	236
Artículo 7.3.3. bis. Concesión de licencias. Competencias .....	237
Artículo 7.3.4. Grados de Protección .....	237
Artículo 7.3.5. Tipos de Actuaciones .....	237
Artículo 7.3.6. Condiciones de los Usos .....	242
Artículo 7.3.7. Condiciones Particulares por Nivel de Protección.....	242
Artículo 7.3.8. Declaración de Ruina y Demolición .....	247
<b>CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO .....</b>	<b>264</b>
Artículo 7.4.1 Objeto .....	264
Artículo 7.4.2 Conservación de zonas verdes.....	264
Artículo 7.4.3. Protección del arbolado .....	264
Artículo 7.4.4. Prohibiciones .....	265
Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes .....	266
Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares .....	266
<b>CAPÍTULO 7.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.....</b>	<b>267</b>
Artículo 7.5.1. Objeto .....	267
Artículo 7.5.2. Ámbito normativo .....	267
Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas .....	268
<b>CAPÍTULO 7.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>268</b>
Artículo 7.6.0. Objeto y competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan.....	268
Artículo 7.6.1. Ámbito.....	268
Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental. ....	269
Artículo 7.6.3. Procedimiento .....	269
<b>TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES .....</b>	<b>270</b>

<b>CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR .....</b>	<b>270</b>
Artículo 8.0.1. Definición .....	270
Artículo 8.0.2. Aplicación .....	270
Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares .....	270
Artículo 8.0.4. Clases de áreas.....	271
Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos .....	271
Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas .....	271
<b>CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.....</b>	<b>272</b>
Artículo 8.1.1. Ámbito y características .....	272
Artículo 8.1.2. Tipología y uso característico.....	272
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	272
Artículo 8.1.3. Obras admisibles .....	272
Artículo 8.1.4. Condiciones estéticas .....	272
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	273
Artículo 8.1.5. Parcela mínima .....	273
Artículo 8.1.6. Condiciones de parcelación.....	273
Artículo 8.1.7. Edificabilidad.....	273
Artículo 8.1.8. Ocupación.....	273
Artículo 8.1.9. Posición de la edificación.....	274
Artículo 8.1.10. Altura de la edificación.....	274
Artículo 8.1.11. Altura libre mínima de pisos .....	274
Artículo 8.1.12. Plazas de aparcamiento .....	275
Artículo 8.1.13. Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.....	275
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	275
Artículo 8.1.14. Usos compatibles .....	275
Artículo 8.1.15. Usos prohibidos .....	275
<b>CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS .....</b>	<b>276</b>
Artículo 8.2.1. Ámbito y características .....	276
Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico.....	276
Artículo 8.2.3. Características particulares.....	276
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	276
Artículo 8.2.4. Obras admisibles .....	276
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	277
Artículo 8.2.5. Condiciones de la nueva edificación.....	277

	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	277
	Artículo 8.2.6. Régimen de los usos.....	277
<b>CAPÍTULO 8.3.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR .....</b>	<b>278</b>
	Artículo 8.3.1. Ámbito y características .....	278
	Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico.....	278
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	278
	Artículo 8.3.3. Obras admisibles .....	278
	Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en el grado 5.....	279
	SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	279
	Artículo 8.3.5. Parcela mínima .....	279
	Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación.....	279
	Artículo 8.3.7. Edificabilidad.....	280
	Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 5.....	280
	Artículo 8.3.9. Ocupación.....	281
	Artículo 8.3.10. Posición de la edificación.....	281
	Artículo 8.3.11. Altura de la edificación.....	282
	Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento .....	282
	Artículo 8.3.13. Cerramientos .....	282
	Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas .....	283
	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	283
	Artículo 8.3.15. Usos compatibles .....	283
	Artículo 8.3.16. Usos prohibidos .....	283
<b>CAPÍTULO 8.4.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.....</b>	<b>284</b>
	Artículo 8.4.1. Ámbito y características .....	284
	Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico.....	284
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	284
	Artículo 8.4.3. Obras admisibles .....	284
	Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas .....	284
	SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	285
	Artículo 8.4.5. Parcela mínima .....	285
	Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación.....	286
	Artículo 8.4.7. Edificabilidad.....	286
	Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable .....	286
	Artículo 8.4.9. Posición de la edificación.....	286
	Artículo 8.4.10. Altura de la edificación.....	287

	<b>Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento .....</b>	<b>288</b>
	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	288
	<b>Artículo 8.4.12. Usos compatibles .....</b>	<b>288</b>
	<b>Artículo 8.4.13. Usos prohibidos .....</b>	<b>289</b>
<b>CAPÍTULO 8.5.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO .....</b>	<b>290</b>
	<b>Artículo 8.5.1. Ámbito y características .....</b>	<b>290</b>
	<b>Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico.....</b>	<b>290</b>
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	290
	<b>Artículo 8.5.3. Obras admisibles .....</b>	<b>290</b>
	SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	290
	<b>Artículo 8.5.4. Parcela mínima .....</b>	<b>290</b>
	<b>Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación.....</b>	<b>290</b>
	<b>Artículo 8.5.6. Edificabilidad.....</b>	<b>290</b>
	<b>Artículo 8.5.7. Ocupación.....</b>	<b>291</b>
	<b>Artículo 8.5.8. Posición de la edificación.....</b>	<b>291</b>
	<b>Artículo 8.5.9. Altura de la edificación.....</b>	<b>292</b>
	<b>Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento .....</b>	<b>293</b>
	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	293
	<b>Artículo 8.5.11. Usos compatibles .....</b>	<b>293</b>
	<b>Artículo 8.5.12. Usos prohibidos .....</b>	<b>293</b>
<b>CAPÍTULO 8.6.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO .....</b>	<b>294</b>
	<b>Artículo 8.6.1. Ámbito y características .....</b>	<b>294</b>
	<b>Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico.....</b>	<b>294</b>
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	294
	<b>Artículo 8.6.3. Obras admisibles .....</b>	<b>294</b>
	SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....	295
	<b>Artículo 8.6.4. Usos compatibles .....</b>	<b>295</b>
	<b>Artículo 8.6.5. Usos prohibidos .....</b>	<b>295</b>
<b>CAPÍTULO 8.7.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>296</b>
	<b>Artículo 8.7.1. Ámbito y características .....</b>	<b>296</b>
	<b>Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico.....</b>	<b>296</b>
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS .....	297



Artículo 8.7.3. Obras admisibles ..... 297

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas ..... 297

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN ..... 297

Artículo 8.7.5. Parcela mínima ..... 297

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación..... 297

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas..... 298

Artículo 8.7.8. Edificabilidad ..... 298

Artículo 8.7.9. Ocupación..... 299

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación..... 299

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación..... 301

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento. .... 301

Artículo 8.7.13. Patios. .... 302

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos. .... 302

Artículo 8.7.15. Red viaria ..... 302

Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos ..... 302

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS ..... 303

Artículo 8.7.17. Usos compatibles ..... 303

Artículo 8.7.18. Usos prohibidos ..... 304

**ANEXO I ..... 305**

**ANEXO II ..... 309**

# TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

### Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es el término municipal de Huesca, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

### Artículo 1.1.2. Vigencia

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana de Huesca aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, el 31 de marzo de 1980.

### Artículo 1.1.3. Criterios de revisión

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, según lo establecido en la normativa vigente que resulte de aplicación.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en la normativa vigente que resulte de aplicación.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en la normativa vigente que resulte de aplicación.

Asimismo a los dos (2) años de vigencia del Plan, el Ayuntamiento estimará la necesidad de emitir un informe sobre su desarrollo.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en la normativa vigente que resulte de aplicación.

### Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS) y

la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA). El planeamiento de desarrollo del Plan General se ajustará al Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante decreto 52/2002, de 19 de febrero y demás legislación complementaria. En todo caso, tanto dicho planeamiento, como cualquier desarrollo del Plan se ajustarán a la legislación y normas aplicables en el momento de su formulación y aprobación.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitivo sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

#### **Artículo 1.1.5. Administración actuante**

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 1.1.6. Alcance normativo de la documentación**

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:
  - 1º. Normas urbanísticas.
  - 2º. Planos y fichas de ordenación y gestión.
  - 3º. Estudio económico.
  - 4º. Memoria descriptiva y justificativa.
2. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.
3. La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal. El Ayuntamiento establecerá los mecanismos administrativos necesarios para su disposición por los interesados.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

#### **Artículo 1.1.7. Modificaciones**

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en el artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante decreto 52/2002, de 19 de febrero, y demás legislación complementaria.

## **CAPÍTULO 1.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

#### **Artículo 1.2.1. Órganos actuantes**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponderá al Ayuntamiento y demás Administraciones Urbanísticas en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

Corresponderá al Ayuntamiento, demás administraciones públicas y empresas concesionarias, en el ámbito de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

#### **Artículo 1.2.2. Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística los instrumentos siguientes que sean necesarios en cada caso según las previsiones de estas Normas Urbanísticas:

- a) Instrumentos de Planeamiento,
- b) Instrumentos de Gestión.
- c) Instrumentos de Ejecución.

Cada uno de estos tipos de instrumentos de desarrollo se detallan en las siguientes secciones de este mismo Capítulo.

## SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

**Artículo 1.2.3. Planeamiento subordinado**

1. Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales y Especiales, y Estudios de Detalle.
2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.
3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 60 de la LUA.

**Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio**

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores comprendidos en suelo urbanizable delimitado, según lo previsto en el artículo 37 de la LUA.
2. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior; y según lo previsto en el artículo 39 de la LUA, cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
3. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento que resulte más adecuado para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las Áreas de Planeamiento Específico o Áreas de Planeamiento Remitido, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.
4. Los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos, según lo estipulado en el artículo 57 de la LUA, se desarrollarán mediante Planes Especiales, salvo que se encuentren incluidos o adscritos a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General.

**Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General**

1. Los Planes Parciales, según lo establecido en el artículo 44 de la LUA, estarán subordinados al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
2. Los Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 54 de la LUA, no podrán en ningún caso sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 60 de la LUA, respetarán asimismo las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él,

alteraciones que supongan mayor aprovechamiento, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento, y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste.

#### **Artículo 1.2.6. Condiciones, plazos y prioridades**

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior, según lo establecido en los artículos 37 y 35, respectivamente, de la LUA, contendrán entre sus determinaciones las condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, los cuales se determinarán en función de las características de la ordenación, así como el adecuado desarrollo de las diferentes áreas del territorio municipal.

### SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

#### **Artículo 1.2.7. Modos de gestión**

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

- a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, a través de uno de los sistemas de actuación, de conformidad con lo establecido en la LUA.

En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 99.2 de la LUA, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

- b) Mediante actuaciones asistemáticas, para las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96.4 de la LUA.
- c) En las Áreas de Planeamiento Incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas total o parcialmente por el presente Plan General.

#### **Artículo 1.2.8. Sistemas de actuación**

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LUA en su artículo 120, ya sean de actuación directa, como los de expropiación y cooperación; o indirecta, como los de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora; o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.
2. En relación con lo determinado en el artículo 121.1 de la LUA, el Ayuntamiento de Huesca deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares.

3. La determinación o modificación de los sistemas de actuación se sujetará a lo previsto en el artículo 121 de la LUA.
4. La aplicación de estos sistemas de actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en los Capítulos II y III, del Título Quinto de la LUA, para los Sistemas de Actuación Directa y los de Actuación Indirecta, respectivamente; así como en los correspondientes Reglamentos.

#### SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### **Artículo 1.2.9. Ejecución del Plan General en suelo urbano**

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LUA, siendo de aplicación los sistemas de actuación legalmente previstos.
2. Los límites de las unidades de ejecución determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse para el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de actuación, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales. En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.
3. Conforme al procedimiento establecido en el artículo 61 de la LUA, al que se remite el 99.3 del mismo texto legal, podrán delimitarse otras unidades de ejecución no previstas en el Plan.
4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:
  - a) Terrenos que no se incluyan en unidades de ejecución.

Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan General, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General o del planeamiento de desarrollo obligatorio previsto en el mismo.

- b) Terrenos incluidos en unidades de ejecución.

Si dichas unidades vienen fijadas desde el Plan General, deberán solicitarse las licencias de edificación en el plazo máximo fijado para cada una de ellas en su correspondiente Ficha de Gestión.

Para las nuevas unidades de ejecución que se delimiten en desarrollo del Plan General, el plazo máximo para la formulación del Proyecto de Urbanización será de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución.

##### **Artículo 1.2.10. Ejecución del Plan General en suelo urbanizable**

1. Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable delimitado, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de ejecución, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación

correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable delimitado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Plan Parcial, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, ejecutar la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse a trámite, en el plazo de cuatro (4) años desde el inicio de la vigencia del Plan General, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio. Los Planes estarán aprobados dentro del plazo de los ocho (8) primeros años de vigencia del Plan General.

#### **Artículo 1.2.11. Parcelación y segregación de fincas**

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación y deberán ser objeto de un proyecto específico que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
  - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.
  - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
  - d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
  - e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.
2. En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
3. En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.
4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable ni en el suelo urbanizable que carezca de Plan Parcial definitivamente aprobado.
5. Las segregaciones de fincas en Suelo no Urbanizable no podrán realizarse creando nuevos accesos públicos si no es en el marco de la ordenación agraria y de las previsiones señaladas en este Plan.

#### **Artículo 1.2.12. Plano parcelario**

1. El Ayuntamiento y la Administración competente coordinarán sus competencias respectivas y confeccionarán un Plano Parcelario Oficial a partir de la Cartografía Oficial donde se reflejarán



las circunstancias urbanísticas y catastrales de las fincas a partir de las actuaciones administrativas que en relación con ellas se vayan produciendo.

2. Los Planos Parcelarios resultantes de la ejecución del planeamiento se incorporarán de oficio:
  - a) Al expediente del Plan General y al Plano Base para la expedición de Cédulas Urbanística, en su caso.
  - b) Al Catastro Inmobiliario.

#### **Artículo 1.2.13. Regularización de fincas**

Las fincas en suelo urbano cuya configuración física sea preciso regularizar para adaptarla a las previsiones del planeamiento serán objeto de un proyecto de normalización de acuerdo a los artículos 119 y concordantes del R.G.

Se considerará a estos efectos, y según el artículo 17.c) de la LUA, que una finca ha de ser regularizada cuando su superficie sea inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación. Se exceptúan los casos en que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible la regularización.

#### **Artículo 1.2.14. Reparcelaciones**

1. Se entiende por Reparcelación, según lo establecido en el artículo 124 de la LUA, 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 del Municipio.
2. No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, los terrenos e inmuebles especificados en el artículo 126 de la LUA.
3. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será, según lo estipulado en el artículo 129 de la LUA, el mismo que el establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de dicha Ley.

#### **Artículo 1.2.15. Proyectos de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano, así como los Planes Parciales y Planes Especiales.
2. Los proyectos de urbanización contendrán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales.
3. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

**Artículo 1.2.16. Urbanización y edificación simultáneas**

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, en los términos definidos en el artículo 16.2 de la LUA. A tal fin, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía. No se considerará asegurada la ejecución simultánea si no se ha alcanzado el pleno dominio y afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrán de ejecutarse las obras de urbanización.

**Artículo 1.2.17. Proyectos de obras ordinarias**

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 98 de la LUA, tienen por objeto:

- a) La ejecución de las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico.
- b) Las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

**Artículo 1.2.18. Proyectos de edificación**

Son aquellos que contienen todas las determinaciones de ámbito municipal o sectorial aplicables, de obligado cumplimiento, para la posterior ejecución de algún tipo de las obras de edificación definidas en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 1.2.19. Clases de proyectos de edificación**

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

- a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios.
- b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.
- c) Proyectos de nueva edificación.

**Artículo 1.2.20. Obras en los edificios**

1. Obras de restauración: son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.
2. Obras de conservación: son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento

de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

4. Obras de rehabilitación: Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
5. Obras de acondicionamiento: tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.

De acuerdo con el ámbito de actuación, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- a) Acondicionamiento general: si las obras afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio.
  - b) Acondicionamiento parcial: si las obras afectan a menos del 50% de la superficie edificada del edificio.
  - c) Acondicionamiento menor: si las obras afectan a uno o dos locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.
6. Obras de reestructuración: son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.
  7. Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

#### **Artículo 1.2.21. Obras de demolición**

Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### **Artículo 1.2.22. Obras de nueva edificación**

1. De nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. De ampliación: son los que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones exteriores.
3. De sustitución: cuando se levanta un nuevo edificio en el lugar en que se derriba una edificación existente o parte de ella.
4. De reconstrucción: cuando se realiza la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

#### **Artículo 1.2.23. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas**

A los efectos de estas Normas, se entiende 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 las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. ACTUACIONES ESTABLES: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e) 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 transporte, postes, etc.
  - f) 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.
  - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - i) Vertederos de residuos o escombros.
  - j) 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.

- k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - l) 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, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas.
  - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
  - g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

## **CAPÍTULO 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento**

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

### **Artículo 1.3.2. Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.
2. A los efectos de lo previsto en este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales

modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en la normativa vigente que resulte de aplicación, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Artículo 1.3.3. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

#### **Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos**

Toda persona puede solicitar, según lo estipulado en la normativa vigente que resulte de aplicación, y siempre por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito del término municipal, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o ámbito sobre cartografía oficial municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

#### **Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas**

El Ayuntamiento podrá crear mediante la correspondiente Ordenanza, la Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Las cédulas se expedirán a solicitud del propietario de la finca o de titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán la condición y acompañarán plano de emplazamiento sobre cartografía oficial y cuantos datos de identificación les sean requeridos por los servicios municipales.

Una vez creada, la cédula será exigible para la parcelación, edificación o cualquier utilización urbanística de los predios, sea provisional o definitiva.

La cédula urbanística hará referencia no sólo a las circunstancias precisadas en la normativa vigente que resulte de aplicación sino también:

- a) A la situación de la finca en la Cartografía Oficial y con relación a los planos de ordenación.
- b) Al grado de urbanización.
- c) A las cargas derivadas del planeamiento urbanístico y de su ejecución.
- d) Al proceso de modificación o revisión del planeamiento, cuando éste se halle sometido al mismo.

## TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

### CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### Artículo 2.1.1. Actos sujetos a licencia municipal.

Estará sujeta a previa licencia municipal, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en este Plan General y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

1. Estarán sometidos a licencia urbanística previa, específicamente, los siguientes actos:
  - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
  - Las obras de ampliación, modificación y/o reforma de edificios e instalaciones de todas las clases existentes, interior o exteriormente; ya afecten a la estructura, al aspecto exterior, a la disposición interior de los edificios, etc.
  - Las obras que hayan de realizarse con carácter estable o provisional, definidas en el artículo 1.2.23 de las presentes Normas.
  - Las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas; la agrupación y segregación de fincas.
  - La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - Los usos de carácter provisional, el uso del suelo, así como la modificación de los usos en edificaciones e instalaciones existentes.
  - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  - Así como los demás actos de edificación, reparación y uso del suelo.

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

2. La obligación de obtener licencia municipal afecta asimismo, con los requisitos indicados, a los actos de edificación y uso del suelo sometidos a otras autorizaciones administrativas.

3. Los actos comprendidos en los puntos 1 y 2, que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas o por Entidades de Derecho Público que administren bienes de titularidad pública, estarán asimismo sometidos a licencia municipal, regulándose los casos de urgencia o excepcional interés público por lo dispuesto en la legislación vigente.
4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LUA, en sus artículos 172 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.
5. El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo no Urbanizable, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, compete al Ayuntamiento.
6. Para la tramitación de licencias de edificación al amparo del artículo 40 del R.G., deberán constar en la solicitud de licencia los compromisos a que hacen referencia los párrafos 1 y 2 de dicho artículo, debidamente pormenorizados y documentados.
7. Para la tramitación de licencias de edificación al amparo de los artículos 41 y 42.2 R.G., deberán constar en la solicitud de licencia los compromisos a que hace referencia el artículo 41.1.c).

#### **Artículo 2.1.2. Concesión de licencias. Competencias**

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, según lo estipulado en el artículo 175 de la LUA. Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por la Comisión Municipal Permanente, previo informe de la Comisión Informativa de Urbanismo, a excepción de aquellas que correspondieren por su naturaleza al conocimiento y aprobación del Ayuntamiento Pleno, previo también el pertinente informe, de acuerdo con la legislación aplicable de Régimen Local.

Habrà de tenerse en cuenta especialmente que:

- Las licencias no pueden ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
- Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
- Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación adoleciese de referencias que no hubieren sido corregidas.
- En ningún caso, y según el artículo 173 de la LUA, se entenderán adquiridas facultades en contra de las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, pudiendo el Ayuntamiento caso de ser ejercitadas, suspender las actividades o demoler lo realizado, sin indemnización alguna.
- Cuando los actos relacionados en este artículo, se proyecten por algún órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma, su titular solicitará asimismo la oportuna licencia, siguiéndose en casos de urgencia o excepcional interés público, el procedimiento previsto en el artículo 177.2 de la LUA.



**Artículo 2.1.3. Licencias de parcelación**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.
3. Requiere licencia de parcelación expresa o individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, tramitada mediante el procedimiento correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
5. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad todas las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación existentes, acompañando dichas copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

**Artículo 2.1.4. Licencias de obra**

1. La concesión de las licencias de obras, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso y aprovechamiento urbanístico, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Contar la unidad de ejecución con las condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento de que se trate, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible por las presentes Normas.
  - d) Obtención de la licencia urbanística, que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- f) Liquidación y abono de las tasas municipales de las obras.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obra las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Artículo 2.1.5. Licencias de obras con eficacia diferida**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras con la presentación del proyecto de ejecución completo. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación si resultara necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

La declaración de caducidad requerirá la previa apertura de expediente con audiencia del interesado.

#### **Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obra. Plazos**

Se distinguen en las presentes Normas cinco tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.
- Licencias de excavación y movimientos de tierra y otras.

Todos estos tipos se agrupan en dos categorías de licencias:

- Licencias de **obra mayor**, que comprende todas las obras definidas en los artículos 1.2.20 a 1.2.22 de las presentes Normas, siempre que afecten a los edificios en su totalidad o a modificaciones estructurales, de fachada o de cubierta de los mismos.
- Licencias de **obra menor**, que comprende las obras anteriormente definidas cuando no afecten a la estructura de la edificación.

Las licencias urbanísticas de obra menor habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses, según lo establecido en el artículo 175 de la LUA.

### **Artículo 2.1.7. Obras en edificios catalogados**

En relación con las obras que se ejecuten en edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General o documentos que lo desarrollen, y de acuerdo con lo determinado en las normas zonales específicas, se tendrá en cuenta que cuando se pretenda reformar, reparar o ampliar un edificio declarado de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental, deberán hacerse constar tales circunstancias en la solicitud de las licencias y figurar convenientemente documentadas en la Memoria y Planos del Proyecto Técnico, debiendo el titular justificar la necesidad de las obras que se pretendan realizar y el alcance de éstas.

### **Artículo 2.1.8. Requisitos de la documentación de los proyectos**

Las solicitudes de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por los interesados, acompañadas en su caso de la información urbanística, de tres ejemplares del proyecto técnico y de un plano de situación, tramitándose posteriormente su otorgamiento según lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local.

A los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos deberán estar firmados por técnico competente y ser visados por el Colegio Oficial a que dicho facultativo pertenezca. Se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto, y deberán detallar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos distintos del autor del proyecto. Se adjuntará también la hoja de características urbanísticas y técnicas, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.

El contenido de la documentación será el siguiente:

1. En la Memoria se describirá la obra o instalación. Se expondrá su finalidad, los datos principales del edificio o solar, y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que le afecten.
2. Los planos de emplazamiento se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de proyecto deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1/100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada, en relación con el cumplimiento de estas Ordenanzas, y en especial con referencia a todas las fachadas y partes visibles desde la vía pública.
3. En las licencias de obra menor y en el caso de obras de conservación estructural, que afectasen únicamente a paramentos exteriores y no implicasen modificación estructural (enfoscado o revestido de muros en fachadas; pintura y revoco de fachadas; colocación de carpintería exterior; repaso de tejado y sustitución de canalones; etc.), será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, así como presupuesto y plano de la modificación, si éste fuera necesario. En el caso de las obras de reforma, a esta documentación se añadirán planos debidamente acotados referidos a los aspectos que alcance la reforma. Si fuera necesario, estos proyectos deberán ir firmados por técnico competente.
4. Las solicitudes de licencia para parcelar o reparcelar terrenos contendrán como documentación una memoria donde se describa el terreno o terrenos objeto de actuación,

alegando las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana o en el planeamiento de desarrollo aprobado. Se deben describir las parcelas resultantes, en cuanto a dimensiones y edificabilidad, y el resto de circunstancias para su inscripción en el registro de la Propiedad. También se adjuntarán planos a escala 1:500, que reflejen los datos contenidos en la memoria, en cuanto al terreno matriz, parcelas resultantes, y configuración, longitud de fachada y situación respecto a la vía pública y fincas particulares. Deberá constar la conformidad de todos los propietarios, o del porcentaje mayoritario de los que solicitan la licencia. En todo caso se acompañará la relación de todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales.

5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.
6. En todas las licencias se fijarán las condiciones a que taxativamente se han de sujetar, teniendo las mismas el carácter de obligatorio cumplimiento. Concedida la licencia se entregará al titular de ella, si lo solicitara, un ejemplar del proyecto, sellado por el órgano competente del Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.1.9. Transmisión de licencias de obras**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 2.1.10. Caducidad y suspensión de las licencias de obras**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento transcurridos los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:
  - a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.
  - b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, salvo lo expuesto anteriormente.
  - c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. El plazo de terminación se hará constar en la concesión de licencia, siendo con carácter general de dos (2) años para las obras mayores. Las prórrogas sólo pueden ser de duración igual a la mitad del tiempo de

validez señalado para la licencia de que se trate, es decir, de un (1) año como máximo, y devengarán la mitad de los derechos de concesión. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.
3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.
4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.
5. En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la apertura de un previo expediente con audiencia al interesado.

#### **Artículo 2.1.11. Solicitud de alineación y rasante**

Cuando se trata de obra de nueva planta, o de reconstrucción previo derribo de construcción anterior, será condición previa al inicio de las mismas la solicitud de alineación y rasante, solicitud que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la ejecución de la obra.

Cuando el solicitante sea titular de licencia y, en su caso, del permiso de inicio de obra, el Ayuntamiento habrá de proceder al señalamiento de la alineación en el plazo de 30 días contados a partir de la correspondiente solicitud. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales.

El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica la concesión de licencia de construcción. La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquél mediante clavos o estacas.

#### **Artículo 2.1.12. Señalamiento de alineación**

En el acto de señalamiento de alineación, el terreno estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la misma.

El propietario o el técnico que le represente firmará el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

#### **Artículo 2.1.13. Control de la ejecución de las obras**

1. En todas las obras de nueva construcción, de reforma y ampliación, demolición, excavación y movimientos de tierras, será obligatoria la colocación de un rótulo en el que se haga constar: nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; número de licencia y fecha de su expedición; fecha del comienzo de las obras y de su terminación.

Este rótulo se ajustará al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

2. Cuando el facultativo director de una obra deje de actuar en la misma debe ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento en el término de tres días, mediante oficio debidamente visado por el Colegio Oficial. El propietario, a su vez está obligado a nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo por escrito al Ayuntamiento mediante la hoja de encargo, también visada. De no cumplirse este trámite, la Alcaldía-Presidencia ordenará la inmediata suspensión de la obra.
3. Si durante el curso de una obra fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ello el correspondiente permiso como si se tratara de una licencia oficial. En el caso de que la modificación, de haberse presentado junto con el proyecto, no hubiera dado motivo a mayor liquidación que la efectuada, no devengará derechos; en caso contrario los devengará por la diferencia resultante. Si no se solicita licencia para efectuar la variación, o se hiciese después de efectuar la misma, se considerará y liquidará como obra nueva.
4. En toda construcción deben tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento ejemplares de los planos sellados y aprobados y de la licencia concedida. Durante las obras de construcción, ampliación, reforma o reparación o mejora de cualquier clase, los técnicos municipales podrán inspeccionar los trabajos cuando lo juzguen conveniente, o lo ordene la Autoridad municipal.
5. Tan pronto como quede cubierto aguas un edificio, el interesado estará obligado a ponerlo por escrito en conocimiento del Ayuntamiento, a efectos de comprobar el cumplimiento de su altura máxima, volumen y demás condiciones urbanísticas contenidas en la licencia municipal.
6. Dentro del plazo de quince (15) días desde la terminación de la obra el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando certificado extendido por el facultativo director de la misma, que acredite su realización de acuerdo con el proyecto aprobado.

Comunicada la terminación de la obra, se efectuará la correspondiente visita de inspección, y una vez comprobado que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, se librá el documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones que imponía la licencia. En caso contrario se estará a lo dispuesto para modificaciones no autorizadas o inobservancia de plazos concedidos.

Se entenderá que la obra está terminada cuando se hayan retirado los materiales sobrantes, andamios, barreras y elementos auxiliares, y se hallen corregidos los desperfectos ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales.

7. No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. Cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar las obras que considere indispensables, y si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá optar entre acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, o incluir la obra en el Registro Municipal de Solares, a los efectos indicados en la Ley del Suelo.

#### **Artículo 2.1.14. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano**

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela cuente al menos con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de aceras en su caso, pavimentación de calzada y aceras, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y alumbrado público.

En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y/o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o modificación del uso de las mismas, salvo que la Normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad.

2. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en el artículo 1.2.16. de estas Normas Urbanísticas.
3. Cuando se realice una nueva construcción, una reconstrucción de un edificio existente, o una obra de ampliación del mismo, la propiedad deberá construir, aunque no existiera anteriormente, una acera en todo el frente de la propiedad, con un ancho mínimo de dos (2) metros, o el que en su caso fije el Servicio Municipal de Obras, de acuerdo con las alineaciones de la calle correspondiente y siempre con arreglo a la rasante que se señale. Esta acera se realizará con los materiales utilizados en las existentes, o con los modelos que se determinen por parte del Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.1.15. Licencias en suelo urbanizable**

En el suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización debidamente acomodada al Proyecto de Urbanización, en ejecución del correspondiente Plan Parcial, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42.2 del R.G.

En el suelo urbanizable, en tanto no sea aprobado el Plan Parcial no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional no prohibidas por el Plan General que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

**Artículo 2.1.16. Demoliciones**

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando un proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.
2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de 30 días.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, que necesitarán autorización expresa, dado el carácter excepcional de esta posibilidad y la exigencia de motivación suficiente que debe acompañar la autorización.
4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeaar la contigua, el titular de la finca que haya de demolerse o en la que hayan de realizarse las obras podrá solicitar la oportuna licencia acompañando junto con proyecto firmado por técnico competente, autorización del propietario de la finca a apeaar, sin perjuicio de que pueda ser éste, a su voluntad, quien pueda solicitar dicha licencia aportando el correspondiente proyecto técnico. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la finca que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutarse las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido en la regulación civil de estas servidumbres.
5. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.
6. En caso de urgencia, por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, en dichas circunstancias, el técnico municipal competente, exigirá que se realicen los apeeos u obras que estime necesarios para garantizar la seguridad pública.
7. En el proyecto de derribo presentado, el técnico competente pondrá de manifiesto la falta de interés histórico-artístico o ambiental del mismo, y la inexistencia de inquilinos o el acuerdo establecido con los mismos. Aún cuando el edificio de que se trate no figure incluido en el Catálogo municipal, el Ayuntamiento podrá solicitar el informe correspondiente del órgano autonómico o estatal competente en materia de Patrimonio, si estimase de interés su conservación, pudiendo adoptar, a la vista del mismo, la resolución que proceda.



8. Para determinados inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará al régimen especial establecido en esta materia por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **Artículo 2.1.17. Excavaciones y movimientos de tierras**

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada o, en su caso, proyecto técnico, especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

#### **Artículo 2.1.18. Vallado de obras**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida de la calzada, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dicha norma, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual periodo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía al tránsito público.

#### **Artículo 2.1.19. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas**

1. El propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
2. Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo

plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.

3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.
4. El propietario del terreno en el que se ejecute cualquier clase de obra, está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
5. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.
6. En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las medidas de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública, con cualquier clase de maquinaria auxiliar.
7. El incumplimiento de las medidas de seguridad en la construcción, exigidas de acuerdo con las presentes Normas y la legislación específica será considerado como infracción urbanística y se sancionará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título Séptimo de la LUA y demás disposiciones vigentes.

#### **Artículo 2.1.20. Licencias de actividades o instalaciones**

1. Requiere licencia de actividad e instalación la utilización de los edificios, locales e instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades en que sea legalmente exigible, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.
4. Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por las mismas. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

**Artículo 2.1.21. Licencias de apertura y licencia de ocupación**

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

La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura u ocupación, en su caso:
  - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.
  - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el número anterior, la concesión de las licencias de apertura u ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
  - a) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - c) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de apertura u ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

## **CAPÍTULO 2.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA**

### **Artículo 2.2.1. Aplicación**

El presente Capítulo de las Normas Urbanísticas se aplicará transitoriamente hasta la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal específica, que el Ayuntamiento redactará en relación con el Deber de Conservación y el estado de ruina de los edificios.

### **Artículo 2.2.2. Deber de conservación**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 184.1 de la LUA.

Deberán conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de los edificios de su propiedad, así como las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, todos los espacios visibles desde la vía pública.

Deberán mantener limpias y en buen estado de conservación las chimeneas, los depósitos, los patios y los conductos de gas, desagües y demás instalaciones complementarias del inmueble.

2. Cuando las obras a que se refiere el punto anterior no fuesen realizadas por los interesados, podrá efectuarlas el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación y decoro que les corresponde, y con cargo a fondos municipales cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

### **Artículo 2.2.3. Ordenes de ejecución**

1. Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El procedimiento para las órdenes de ejecución se rigen por lo establecido en el artículo 185 de la LUA.

### **Artículo 2.2.4. Edificios en estado ruinoso**

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

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.  
  
La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorando en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.
  - b) Cuando el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - c) Cuando se requiera la realización de determinadas obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Antes de declarar la ruina de una edificación, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, según lo regulado en el artículo 192 de la LUA.
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, por motivos de seguridad, podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio, garantizando los derechos de sus ocupantes.
5. La declaración de ruina de un inmueble catalogado en el Plan General o declarado BIC no supondrá la procedencia de su demolición sin la autorización de la Administración competente de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, así como con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes. Para determinados inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará al régimen especial establecido en esta materia por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

## **CAPÍTULO 2.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **Artículo 2.3.1. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia**

1. La Alcaldía ordenará la paralización inmediata de los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, procediendo según lo establecido en los artículos 196 a 202 de la LUA. Las infracciones administrativas de naturaleza urbanística, además de conllevar la adopción de medidas de carácter provisional y/o adicional que procedan, deberán ser sancionadas por el órgano competente con la imposición de la multa que correspondiera según la Ley urbanística.
2. Si se efectuaran parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, la Autoridad municipal adoptará las medidas previstas en los artículos 196 y 197 de la Ley Urbanística en materia de protección de la legalidad urbanística según el supuesto de que se trate, y ello sin perjuicio de sancionar la infracción urbanística atendiendo a sus características, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III, del Título Séptimo de la Ley Urbanística.

3. Serán responsables de las infracciones los indicados en el artículo 206 de la LUA.
4. Si determinados actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo se inician sin licencia o exceden del contenido de la misma, y siempre que dichos actos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, el alcalde dispondrá la paralización inmediata de los mismos, y requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia o su modificación. Todo lo anterior, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador y la imposición de la sanción que corresponda. Lo mismo es de aplicación respecto a las obras terminadas sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en las mismas.
5. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones del planeamiento, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, siendo de carácter obligatorio el ejercicio de la potestad sancionadora.
6. Cuando transcurrido el plazo de dos (2) meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a la Normativa Urbanística, el Ayuntamiento procederá según lo establecido en los artículos 196 y 197 de la LUA. Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 196.b) de la LUA. Y si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, se estará a lo dispuesto en el artículo 197.1 de la LUA.
7. La regulación del presente artículo 2.3.1 se establece sin perjuicio de la aplicación de la totalidad de las disposiciones legales que en materia de disciplina urbanística estén dictadas o lleguen a dictarse durante el período de vigencia del Plan.

#### **Artículo 2.3.2. Paralización de obras y usos**

1. El incumplimiento de paralización de las obras de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.
2. El procedimiento para la paralización de las obras se rige por lo establecido en el artículo 196 de la LUA.

### **CAPÍTULO.2.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

#### **Artículo 2.4.1. Generalidades**

1. Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, excepto las afectadas por unidades de ejecución o las incompatibles con el planeamiento propuesto.
3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes, que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
4. Sin perjuicio de lo anterior en ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes artículos de este Capítulo.

#### **Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General**

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 1.2.20 a 1.2.22 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el Suelo no Urbanizable, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

#### **Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación**

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) *Fuera de ordenación absoluta*: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a sistemas generales y dotaciones locales, disconformes con las mismas.
- b) *Fuera de ordenación relativa*: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

#### **Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación**

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
  - a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 70 apartados 2 y 3 de la LUA, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables.
  - b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

- c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
  - d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:
- a) Además de las obras directamente admitidas en la LUA, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
  - b) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

#### **Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 16.4 de la LUA.



## TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 3.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

#### Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) **Suelo urbano:** constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el artículo 13 de la LUA, y en el que, según el artículo 14 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

- a.1) Suelo urbano consolidado.
- a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título III.

b) **Suelo urbanizable:** constituido, según el artículo 26 de la LUA, por aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, ni de Suelo no Urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento, por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título III.

c) **Suelo no Urbanizable:** constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 19 de la LUA, y en el que, según el artículo 20 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

d.1) Suelo no Urbanizable especial, que aparece grafiado con el código SNUE. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

- Sierras Pirenaicas Exteriores (Parque y Preparque de Guara). SNUE-SPE Conforme su PORN.
- Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos. SNUE-S.
- Escarpes de Apiés y Fornillos. SNUE-E.
- Terrazas del Isuela y Flumen y Barrancos del Flumen. SNUE-T.
- Albergas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón. SNUE-A.
- Entorno de Loreto. SNUE-LO
- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales. SNUE-FN.
- Entorno de terrenos forestales naturales. SNUE-EF
- Regadío tradicional. SNUE-RT.

- Carreteras. SNUE-C.
- Vías férreas. SNUE-F.
- Cauces. SNUE-CA.
- Vías pecuarias. SNUE-V.
- Infraestructuras. SNUE-I.

d.2) Suelo no Urbanizable genérico, que parece grafiado con el código SNUG. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

- Secanos. SNUG-S.
- Áreas regables por el canal de la cota 540. SNUG-R.
- Canteras de Almudévar. SNUG-C.

La delimitación del Suelo no Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en el plano nº 2 "Categorías del Suelo no Urbanizable", E: 1/20.000. El Suelo no Urbanizable se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título III.

#### **Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales**

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) **Sistemas generales:** son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio, dando servicio a toda o gran parte de la población del municipio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres (EG)
- Equipamientos (QG)
- Red viaria (VG)
- Servicios e infraestructuras (Iu, Ic, Ig)

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 del presente Título 3.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el plano nº 1 "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales.", E: 1/20.000. correspondiente del Plan General, señalándose en el plano nº 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 su adscripción a los efectos de su obtención y valoración.

b) **Dotaciones locales:** son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 de este título III.

El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en el plano nº 6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.

### Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo

1. Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

- a) **Usos característicos:** son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan General para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o de zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores.
- b) **Usos compatibles:** constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos, que, en unos casos cooperan para el correcto funcionamiento de aquéllos, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así se establezca en el Plan pueden tener carácter alternativo con el uso característico.

Estos usos compatibles, por la caracterización de su origen no impuesto directamente por el Plan General, no intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de ejecución.

- c) **Usos prohibidos:** son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.
- d) **Usos provisionales:** son aquellos que por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LUA en su artículo 16.4.

3. Las condiciones particulares de los usos característicos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas.
4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000 y para el suelo urbanizable en el nº 3 de "Estructura General y Orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000.

#### Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a) En el **SUELO URBANO**:

- a.1) **Suelo urbano consolidado**, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle del planeamiento de desarrollo correspondiente, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate, bien en las correspondientes *Normas Zonales* o en aquellas *Áreas de Planeamiento Incorporado* en las que se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.
- a.2) **Suelo urbano no consolidado**, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en las *Áreas de Planeamiento Específico*, en las *Áreas de Planeamiento Remitido* o en aquellas *Áreas de Planeamiento Incorporado* en las que no se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.

Dichos ámbitos de ordenación se definen:

- *Áreas de Planeamiento Incorporado (API)*, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada.
- *Áreas de Planeamiento Específico (APE)*, caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.
- *Áreas de Planeamiento Remitido (APR)*, son aquellas para las que el Plan General contiene las determinaciones básicas, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En el **SUELO URBANIZABLE**:

- b.1) Áreas de suelo urbanizable no delimitado (A-nº), pendientes de la delimitación de sectores y su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

#### Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por las unidades de ejecución (UE) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, constituidos por sectores (S), precisados de Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de ellos.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en cada uno de los sectores que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo.
3. Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable, en cuanto a la obtención de sistemas generales, son las que contiene el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y en suelo urbano los que contiene el plano nº 6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.

## **CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

#### **Artículo 3.2.1. Definición**

1. Tienen la consideración de suelo urbano, según lo establecido en el artículo 13 de la LUA:
  - a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbano consolidado.
  - b) Suelo urbano no consolidado.

#### **Artículo 3.2.2. Delimitación**

La delimitación de suelo se contiene en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

Dentro del suelo urbano:

- a) Integran el suelo urbano común aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, y afectos a las diferentes normas zonales.
- b) Integran las Áreas de Planeamiento Incorporado aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código API.

- c) Integran las Áreas de Planeamiento Específico, aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código APE.
- d) Integran las Áreas de Planeamiento Remitido, aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código APR.

#### **Artículo 3.2.3. Unidades de Ejecución**

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de ejecución, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99.4 de la LUA, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.
2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de ejecución para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

#### **Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo**

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:
  - a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.
  - b) En función de ordenación específica directa.
  - c) Por aplicación de parámetros volumétricos limitativos u otros.
2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento urbanístico objetivo que el Plan General establece para la misma.

En las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado pendiente de equidistribución que delimita el Plan General, el aprovechamiento urbanístico subjetivo que a cada finca corresponde, es el resultado de aplicar a su superficie, el porcentaje legal del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

#### **Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.

2. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

En el supuesto de que dentro de un sector se delimiten varias unidades de ejecución, el aprovechamiento medio de cualquiera de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento, del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.

3. En el Anexo I, al final de estas Normas, se enumeran las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

### **Artículo 3.2.6. Ámbito y características**

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, con las siglas API.
3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

### **Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API**

1. Las fichas de Ordenación de las API contienen las condiciones particulares de cada una de estas áreas.
2. La ficha de condiciones particulares establece:
  - a) En los epígrafes "Planeamiento básico del área" y "Desarrollos y/o modificaciones", la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
  - b) La casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.
3. En cada una de las fichas de ordenación se incluye fotocopia de los parámetros urbanísticos relevantes de cada uno de los planeamientos que se incorporan.

**Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API**

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedarán suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas reguladoras de los planeamientos incorporados.
6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales pueden acogerse asimismo, de modo opcional, al régimen definido por el mencionado plano nº 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General o a las determinaciones establecidas en el API correspondiente.
7. El número de viviendas que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tiene carácter vinculante en ordenaciones de vivienda unifamiliar y carece de este carácter en los demás casos, siendo en cualquier supuesto obligatorio el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos en todas las ordenaciones.

**Artículo 3.2.9. Fichero de las API**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento de "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)****Artículo 3.2.10. Ámbito y características**

1. Son áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5 de



“Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.

2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000 con las siglas APE.
3. Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
  - a) En la casilla denominada “Objetivos”, se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
  - b) En la casilla de “Edificabilidad usos lucrativos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.
  - c) En la casilla “Observaciones”, se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
3. La ficha de Gestión establece:
  - a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, etc.
  - b) En la casilla “Cesión de suelo dotacional público”, se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de ejecución, así como su carácter local o general.
  - c) En la casilla “Observaciones”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

#### **Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE**

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución, que aparecen identificadas en el plano nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, con las siglas "U.E. E" seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Especifico correspondiente.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "aprovechamiento medio" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.
4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.
5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

#### **Artículo 3.2.13. Fichero de las APE**

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

#### SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

#### **Artículo 3.2.14. Ámbito y características**

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.
2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, con las siglas APR.
3. Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.
4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

**Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
  - a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la nueva ordenación que plantee el planeamiento de desarrollo.
  - b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.
  - c) En la casilla "Instrucciones para la ordenación del área", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
3. La ficha de Gestión establece:
  - a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, la prioridad, etc.
  - b) En la casilla "Condiciones de desarrollo", se fijan los condicionantes o circunstancias a las que está supeditado el desarrollo del ámbito.
  - c) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión ya sea mediante una superficie concreta o mediante un porcentaje.
  - d) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

**Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR**

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.
2. El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:
  - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
  - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima, se mantendrá como vinculante el aprovechamiento medio fijado en la correspondiente Ficha de Gestión.

- c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.
- d) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad, tienen carácter de asignaciones preferentes.
- e) Dentro de cada uno de los sectores grafiados en el plano nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, se podrán delimitar una o varias unidades de ejecución, cumpliendo siempre lo estipulado en el artículo 101.2 de la LUA, según el cual, el aprovechamiento medio cada una de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.
- f) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

#### **Artículo 3.2.17. Fichero de las APR**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

### **CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS

##### **Artículo 3.3.1. Definición**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de Suelo no Urbanizable, y son clasificados como tales en el Plan General por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.
2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbanizable delimitado
  - b) Suelo urbanizable no delimitado

##### **Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación**

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000, señalados con el código S.Uble.

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado, grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000, y los parámetros para las mismas, son los siguientes:

**ÁREA 1. LOMA VERDE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 24,67 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 5,41 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 20 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 493 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar(40% parcela 600m<sup>2</sup> y 20% parcela 400m<sup>2</sup>)...60%
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 40 %

**ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 33,06 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 20,69 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 992 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m<sup>2</sup>)..... 50 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 50 %

La vivienda colectiva se localizará preferentemente en las zonas próximas suelo urbano y la Avda. de Doctor Artero.

**ÁREA 3. CAPUCHINAS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 23,55 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 13,34 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 50 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 1.177 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela de 400 m<sup>2</sup>)..... 20 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 80 %

La vivienda colectiva se localizará preferentemente en las zonas colindantes con el suelo urbano y la Avda. de Doctor Artero.

En el Plan Parcial se podrá modificar la localización del QG-03, manteniéndose la superficie establecida para el mismo.

**ÁREA 4. PADRE QUERBES.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 40,43 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 25,30 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial

- Nº de viviendas aproximado ..... 1.213 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m<sup>2</sup>)..... 45 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 55 %

**ÁREA 5. SAN JORGE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 39,06 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 24,44 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 1.172 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m<sup>2</sup>)..... 50 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 50 %

**ÁREA 6. ALCORAZ.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 14,84 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 11,29 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 445 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 300 m<sup>2</sup>)..... 70 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 30 %

**ÁREA 7. SALAS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 25,62 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 16,03 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 769 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (de 400)..... 50 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 50 %

En el límite oeste del área se localizará un viario que continuando el trazado del Camino de las Cruces, completará el viario de doce con cincuenta (12,5) metros de sección planteado en el API 24-01, hasta alcanzar una sección total de treinta (30) metros.

**ÁREA 8. FUENTES SANTAS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 10,69 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 1,38 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 107 viv

- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>)..... 100 %

**ÁREA 9. LA BARRANQUERA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 28,45 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 3,06 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 284 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>)..... 100 %

**ÁREA 10. LA CORRENDERA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 7,36 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 1,13 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 74 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>)..... 100 %

**ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 76,63 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 4,99 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 31,07 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 19,57 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 67,60 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 24,60 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 7,22 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv/Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 738 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela de 300)..... 40 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 60 %

**ÁREA 17. VALMEDIANA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 54,35 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,94 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industria innovadora
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 65,34 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Parque tecnológico
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 19. EL PINCEL.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 25,86 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Parque tecnológico
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 113,35 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 2,24 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Ciudad del transporte-terciario-industria compatible
- Uso incompatible ..... Residencial
- Criterio para su desarrollo: El sector o sectores que se delimiten en el área ubicarán sus zonas verdes y espacios libres (a modo de pantalla de protección) en su límite con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de masas forestales naturales, situada al sudoeste del área.



**ÁREA 22. PUENDELUNA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 4,49 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,84 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 45 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>) ..... 100 %

**ÁREA 23. RONDA DEL ISUELA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 2,56 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,56 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 25 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar ..... 100 %

**ÁREA 24. ERMITA DE LOS MÁRTIRES.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 6,72 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 25. TORRE DE ABAD.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 14,64 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industria innovadora
- Uso incompatible ..... Residencial

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales, que en un futuro puedan estar incluidos o adscritos.

La superficie de sistemas generales comprende la totalidad de los mismos que deberá recoger el área, sean incluidos o adscritos.

La intensidad de uso define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.

El uso global indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso incompatible indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

La densidad de referencia y el número de viviendas aproximado tienen un carácter indicativo y no vinculante.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### **Artículo 3.3.3. Definición**

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan General.

### **Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado**

Según lo establecido en el artículo 30.2 de la LUA, en el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 3.3.5. Régimen del Suelo Urbanizable no Delimitado**

Según lo establecido en el artículo 31 de la LUA, en el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo no Urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la Ley, excepto en lo relativo al uso de vivienda unifamiliar no asociada a los usos permitidos, que se prohíbe.

### **Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable**

Según lo establecido en el artículo 28 de la LUA, en el suelo urbanizable, el derecho y deber de urbanizar se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente. Este ejercicio se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley, que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

En tanto no se haya aprobado la correspondiente figura de planeamiento que permita la urbanización, los propietarios de suelo urbanizable delimitado podrán, bajo determinadas condiciones, establecer los usos y obras especificados en el artículo 3.3.4 de estas Normas.

Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, tendrán los mismos derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la LUA respecto de los propietarios del Suelo no Urbanizable.

## SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

### **Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten, en desarrollo del presente Plan General.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 1.2 de las presentes Normas, y al contenido del presente Capítulo 3.3.
3. Los Planes Parciales, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 39.1 de la LUA; integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector, cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente capítulo.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto a la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se asigne en los documentos de aquél, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

#### SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

##### **Artículo 3.3.8. Condiciones generales**

1. El suelo urbanizable no delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten dentro de cada una de las Áreas grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refieren los artículos del 23 al 25 de la LUA con las garantías y condiciones que la misma prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 del mismo texto legal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos, abarcando cada uno de estos Planes, en función de lo estipulado en el artículo 39.1 de la LUA, uno o varios sectores.
4. Para cada una de las Áreas grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000, el Plan General fija la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos.
5. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la LUA.

6. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título V de las presentes Normas.

#### **Artículo 3.3.9. Formulación de Planes Parciales**

1. En los procedimientos de iniciativa municipal el Ayuntamiento de Huesca podrá formular en cualquier momento, bien de oficio o bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, el Plan Parcial.
2. En los procedimientos de iniciativa privada podrá formular el Plan Parcial cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento de Huesca en expediente completo. El Ayuntamiento de Huesca deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares en los términos y condiciones establecidos en el artículo 121 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores**

Los sectores que se delimiten en las áreas de suelo urbanizable no delimitado cumplirán:

1. Los criterios para su delimitación relativos a magnitud (superficie mínima); localización de los sistemas generales incluidos o adscritos; prioridades para su delimitación y desarrollo, que garanticen un desarrollo urbano racional, se establecen en el artículo siguiente para cada una de las áreas.
2. Cualquier persona podrá ejercer el derecho de consulta previo a la formulación de cada plan parcial, que se acompañará de un documento regulado en el punto 3 de este artículo, consistente en la memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, según lo regulado en el artículo 51.2 de la LUA, extendido a todo el área de suelo urbanizable no delimitado de la que el sector forme parte.
3. La documentación, mínima, a presentar a la que se hace referencia en el punto anterior será:
  - Determinaciones del Plan General para el área.
  - Características generales de la actuación pretendida.
  - Estudio o análisis del trazado de los sistemas generales incluidos y de la conexión de lo que serán los sistemas locales con los generales.
  - Estudio y análisis de los posibles trazados de los servicios (abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica) y de su conexión con los servicios exteriores.
  - Acreditación de la adecuación del ámbito que se proponga para la formulación futura del plan parcial e, igualmente, de la adecuación del resto del área de suelo urbanizable no delimitado.

- Cálculo de los sistemas generales correspondientes al sector que se propone desglosando la superficie total de los mismos en la correspondiente a los incluidos y a los adscritos. Para este cálculo se tomará como punto de partida el índice de sistemas generales, establecido en las condiciones particulares de delimitación de sectores, multiplicado por la superficie neta del sector (que se corresponde con la superficie bruta del mismo descontando, en su caso, los sistemas generales incluidos en el sector); el resultado de esta operación, expresado en metros cuadrados de sistemas generales, establece el total de sistemas generales incluidos y adscritos al sector. La diferencia entre la superficie total de sistemas generales correspondientes a un sector y los incluidos en el mismo se corresponde con la superficie de sistemas generales adscritos al sector.
4. Limitaciones materiales que habrán de respetarse en el momento de proceder a la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado:
- En ningún caso podrán delimitarse sectores en que, mediante la aplicación del índice de sistemas generales, la superficie total de sistemas generales correspondientes al sector sea inferior a la superficie de sistemas generales incluidos del mismo.
  - No podrán delimitarse sectores de uso residencial colindantes con el suelo urbano hasta que no esté aprobado el proyecto de urbanización de las unidades de ejecución limítrofes con el mismo.
5. En el plazo de tres meses el Ayuntamiento de Huesca y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio habrán de responder a la consulta expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación pretendida o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. Los anteriores criterios, sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación, únicamente vincularán al Ayuntamiento de Huesca y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico.
6. El Ayuntamiento de Huesca deberá incluir en la respuesta a la consulta los sistemas generales adscritos al sector propuesto. Esta asignación de los sistemas generales adscritos únicamente vinculará al Ayuntamiento de Huesca si se incluye en un convenio urbanístico.
7. Tal y como establece el artículo 33.f de la LUA, el Plan General, para los sectores que se delimiten en suelo urbanizable de uso global residencial, establece una reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de un 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente en cada caso, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal de Suelo.

#### **Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores**

Para la delimitación de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes condiciones:

##### **ÁREA 1. LOMA VERDE**

- Índice de sistemas generales: 0,2193 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-02.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

**ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO**

- Índice de sistemas generales: 0,6258 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-03 y la zona colindante con el sector, del EG-06.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

**ÁREA 3. CAPUCHINAS**

- Índice de sistemas generales: 0,5666 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-04, EG-07, QG-03, QG-04 e IG-01.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.
- Observaciones:
  1. El sector que se delimite en la presente Área, además de cumplir las condiciones generales de delimitación de sectores reguladas en el art. 3.3.10 de las Normas Urbanísticas, deberá resolver el traslado de la Subestación Eléctrica actualmente existente al terreno previsto (IG-01).
  2. El índice de Sistemas Generales establecido debe considerarse un máximo.

**ÁREA 4. PADRE QUERBES**

- Índice de sistemas generales: 0,6257 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-05, y la zona colindante con el sector, del EG-08.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 15 Ha.
- Observaciones: El nuevo sistema general viario previsto incluirá un corredor con tratamiento arbolado y/o ajardinado.

**ÁREA 5. SAN JORGE**

- Índice de sistemas generales: 0,6257 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-06 (el tramo necesario para garantizar la funcionalidad del sistema general viario), y la zona colindante con el sector, de los EG-9 y EG-10.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

**ÁREA 6. ALCORÁZ**

- Índice de sistemas generales: 0,7607 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-07.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

**ÁREA 7. SALAS**

- Índice de sistemas generales: 0,6256 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-08 y VG-09.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

**ÁREA 8. FUENTES SANTAS**

- Índice de sistemas generales: 0,1291 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-12.

- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo a Cuarte.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

#### ÁREA 9. LA BARRANQUERA

- Índice de sistemas generales: 0,1075 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-13.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más cercano a Cuarte o a Banariés indistintamente. A continuación deberán delimitarse los colindantes con el suelo urbano o urbanizable con sector delimitado.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

#### ÁREA 10. LA CORRENDERA

- Índice de sistemas generales: 0,1535 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-14.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

#### ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el suelo urbano hacia el exterior.
- Superficie neta mínima: 20 Ha.

#### ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: dado que la presente área es colindante con un suelo urbano consolidado, no se establece prioridad para la delimitación de los sectores.
- Superficie neta mínima: 4 Ha.

#### ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector colindante con el suelo urbano de manera que su ámbito constituya una corona del mismo.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

#### ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Respecto a las prioridades y a la superficie neta mínima: no se establecen condiciones particulares debido a que, según se especifica en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General, este área se incluye en una segunda corona de suelo urbanizable industrial, que se propone para la posible ubicación de futuras industrias con requerimientos en cuanto a comunicaciones de índole más peculiar que los de la industria tradicional, considerada conceptualmente como un "suelo de oportunidad", para posibles ubicaciones de industrias que necesiten unos requerimientos con características peculiares.

**ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el enlace de la variante norte hacia el este.
- Superficie neta mínima: 20 Ha.

**ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE**

- Índice de sistemas generales: 0,2935 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> de suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-19, EG-14 y EG-15.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: El índice de Sistemas Generales establecido debe considerarse un máximo.

**ÁREA 17. VALMEDIANA**

- Índice de sistemas generales: 0,0173 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: el sector o sectores que se delimiten al sur del enlace deberán incluir el sistema general viario VG-10.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: los Planes Parciales deberán localizar preferentemente los sistemas locales de espacios libres de manera que configuren pasillos verdes dispuestos secuencialmente, de modo que se permita la conexión transversal mediante perspectivas visuales entre la autovía y el suelo no urbanizable.

El uso de Industria Innovadora comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

**ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO**

- No se establecen condiciones particulares debido a que, según se especifica en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General, la presente área, cuyos terrenos son propiedad de la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Huesca, ya cuenta con un Estudio Previo realizado por el Instituto Aragonés de Fomento, para la implantación de un nuevo parque tecnológico.

**ÁREA 19. EL PINCEL**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

**ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE**

- Índice de sistemas generales: 0,0198 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: el sector o sectores que se delimiten deberán incluir el tramo del sistema general viario VG-11 necesario para su desarrollo.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 30 Ha.



**ÁREA 22. PUENDELUNA**

- Índice de sistemas generales: 0,1871 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-21.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

**ÁREA 23. RONDA DEL ISUELA**

- Índice de sistemas generales: 0,2187 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: EG-16.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 2 Ha.

**ÁREA 24. ERMITA DE LOS MÁRTIRES**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el suelo urbano hacia el exterior.
- Superficie neta mínima: 3 Ha.

**ÁREA 25. TORRE DE ABAD**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: El planeamiento Parcial deberá garantizar el control ambiental, paisajístico y arquitectónico de la actuación, especialmente en lo que se refiere al entorno de la Alberca de Loreto y a las visuales que, desde la Autovía, ofrecen el Santuario de Ntra. Sra. de Loreto y las Sierras Exteriores. Se evitará, en todo caso, el efecto pantalla en relación con las visuales desde la Autovía. A tal fin, se limitará normativamente el tamaño de los edificios y los índices de ocupación sobre parcela. Contendrá normas estéticas que aseguren la calidad arquitectónica de los edificios mediante el control de los proyectos, materiales y soluciones arquitectónicas generales. Localizará los sistemas locales de espacios libres, al menos en su mayor parte, en la banda noroeste del ámbito, de modo que se garantice una correcta transición entre éste y el suelo no urbanizable, en un entorno tan caracterizado paisajística y medioambientalmente.

El uso de Industria Innovadora comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

## CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL

#### Artículo 3.4.1. Definición y delimitación

1. Según lo especificado en el artículo 19 de la LUA, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el plan general, y en su caso, por proyectos supramunicipales.

2. En función de lo establecido en el mencionado artículo 19, entre las normas que prevén un régimen especial de protección urbanística del suelo, se encuentran:

El Decreto 230/1995, de 17 de agosto, la Ley 14/90, de 27 de diciembre de la Comunidad Autónoma de Aragón, que establece el ámbito del Parque de la Sierra y Cañones de Guara; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón y cuantas leyes o decretos los complementen, modifiquen o sustituyan.

3. Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/20.000 y se señalan con el código SNU.

#### Artículo 3.4.2. Categorías

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable especial grafiado con el código SNUE que incluye:
  - Sierras Pirenaicas Exteriores (Parque y Preparque de Guara). SNUE-SPE.
  - Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos. SNUE-S.
  - Escarpes de Apiés y Fornillos. SNUE-E.
  - Terrazas del Isuela y Flumen y Barrancos del Flumen. SNUE-T.
  - Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón. SNUE-A.
  - Entorno de Loreto. SNUE-LO
  - Masas arbóreas y terrenos forestales naturales. SNUE-FN.
  - Entorno de terrenos forestales naturales. SNUE-EF

- Regadío tradicional. SNUE-RT.
- Carreteras. SNUE-C.
- Vías férreas. SNUE-F.
- Cauces. SNUE-CA.
- Vías pecuarias. SNUE-V.
- Infraestructuras. SNUE-I.

b) Suelo no Urbanizable genérico que incorpora los restantes terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, grafiado con el código SNUG y que incluye:

- Secanos. SNUG-S.
- Áreas regables por el canal de la cota 540. SNUG-R.
- Canteras de Almodévar. SNUG-C.

#### **Artículo 3.4.3. Régimen general**

1. Los propietarios del Suelo no Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites establecidos por las leyes y este Plan General.
2. A través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes normas, podrán autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.
3. El Suelo no Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y la edificación que sobre él se imponen al amparo de las presentes normas, 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.

#### **Artículo 3.4.4. Superposición de protecciones**

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 3.4 de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
2. Por contra, cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección, y cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a) Dicha aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales.
  - b) Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente, en la porción de parcela de menor protección.

**Artículo 3.4.5. Parcelaciones rústicas y urbanísticas**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En el Suelo no Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con la definición de este concepto contenida en el artículo 3.4.31 de estas Normas.

**Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas**

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el suelo de regadío, o de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en el suelo de secano.

Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el Suelo no Urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

2. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
  - b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
  - c) Conforme al artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a dos mil (2.000) metros cuadrados.

3. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas Normas tendrán afectada una parcela de terreno de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie mínima. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior, las parcelas sobre las que vayan a ejecutarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, las cuales estarán sujetas a lo regulado en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón.

También se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, y que las parcelas tengan, al menos, cuatro mil (4.000) metros cuadrados en suelo de regadío y ocho mil (8.000) metros cuadrados en seco.

Si incluyen residencia de personas la parcela mínima en todo caso será de ocho mil (8.000) metros cuadrados.

En ambos supuestos se acreditará documentalmente que constituían fincas independientes antes del 15 de abril de 2002, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el Suelo no Urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como Suelo no Urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Cuando una finca rústica ocupe simultáneamente suelo de seco y de regadío, a los efectos de aplicación de estas normas se entenderá que satisface las condiciones de parcela mínima cuando se verifique alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) La finca incluye una porción continua de suelo de regadío no inferior a la parcela mínima en esta clase de suelo.
- b) La finca en su conjunto satisface la dimensión mínima establecida para el seco.

Esta condición ha de entenderse sin perjuicio de que la implantación de usos que no se admitan simultáneamente en las distintas categorías de suelo que comprenda la finca requiera que se sitúen en la porción incluida en la categoría en que se acepten.

5. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener el previo certificado municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante el que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo no Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31 de estas Normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

6. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.
7. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

#### **Artículo 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental**

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en el real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio; el Decreto 45/1994, de 4 de marzo y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, de la Diputación General de Aragón, y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan.
2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

#### **Artículo 3.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección**

1. Además de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
  - b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

### SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS Y OBRAS LEGALMENTE AUTORIZADOS.

#### **Artículo 3.4.9. Edificación dispersa**

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 2.4 de estas Normas.
2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas Normas Urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

En el caso de viviendas unifamiliares no vinculadas a usos permitidos, se admitirá la ampliación hasta 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que puedan superarse en ningún caso los trescientos (300) metros cuadrados máximos establecidos en el art. 23 apartado c) de la LUA.

#### **Artículo 3.4.10. Edificación y uso industrial**

Los usos industriales legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse cuando concurren circunstancias de interés público, mediante el procedimiento especial previsto al efecto por el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. La autorización sólo podrá amparar una ocupación máxima por la edificación del 40 por ciento de la superficie de la parcela. Se exigirá, como condición de dicha autorización, la disposición de pantallas de arbolado, en doble fila como mínimo, en todo el perímetro de los terrenos.

Esta disposición solamente será aplicable a las industrias situadas en Suelo no Urbanizable genérico. En todas las demás categorías del Suelo no Urbanizable, las edificaciones industriales legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del Plan General que no satisfagan su normativa quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 2.4.3. de estas Normas.

#### **Artículo 3.4.11. Otros usos legalmente autorizados**

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas Normas, se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2.4 de la presente normativa.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del Suelo no Urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados.

#### SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS Y OBRAS NO AUTORIZADOS LEGALMENTE

#### **Artículo 3.4.12. Usos y edificaciones no autorizados legalmente**

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el Plan General, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas Normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos



a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el Plan General, la edificación y los usos no son legalizables.

3. Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este Plan General, se estará al régimen específico para estas situaciones contemplado en el artículo 197.3 de la LUA.
4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el Título IV de estas Normas.
5. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas.

#### **Artículo 3.4.13. Prevención de las parcelaciones urbanísticas**

1. Por la propia naturaleza de Suelo no Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
  - e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

#### **Artículo 3.4.14. Núcleos de población irregulares en el Suelo no Urbanizable**

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2º del artículo 181 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
2. En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.
3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, se remitirán en su regulación al régimen específico contemplado para estas situaciones en el artículo 197.3 de la LUA.
4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelos no Urbanizables calificados como especiales en virtud de los valores naturales y productivos que se consideran merecedores de protección, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen específico contemplado para estas situaciones en el artículo 197.3 de la LUA.

### SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### **Artículo 3.4.15. Clasificación de los usos según su naturaleza**

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo no Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles y alternativos y prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 1.a) Uso de cultivo.
  - 1.b) Uso de explotaciones agrarias.
  - 1.c) Uso de explotaciones ganaderas.
  - 1.d) Uso extractivos.

2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 2.a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
  - 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
  - 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
  
3. Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:
  - 3.a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. A su vez incluye: Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural. Y usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
  - 3.b) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
  - 3.c) Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.
  
4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 4.a) Formas de vivienda rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural.
  - 4.b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.
  - 4.c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

#### **Artículo 3.4.16. Uso de cultivo (1.a)**

Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

**Artículo 3.4.17. Uso de explotaciones agrarias (1.b)**

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

**Artículo 3.4.18. Explotaciones ganaderas (1.c)**

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas. Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y/o granjas.

Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Con arreglo a lo establecido en dicha norma, las instalaciones ganaderas se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Explotaciones domésticas.
- b) Pequeñas explotaciones.
- c) Explotaciones productivas o industriales.

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, 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 procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

#### **Artículo 3.4.19. Usos extractivos (1.d)**

Se incluyen en este concepto todas las actividades extractivas correspondientes a los recursos mineros clasificados en la legislación de Minas como pertenecientes a las secciones A, B, C y D, así como los regulados por la Ley del sector de Hidrocarburos, ya sean temporales o permanentes.

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, así como, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

#### **Artículo 3.4.20. Actuaciones de protección y mejora del medio (2.a)**

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

#### **Artículo 3.4.21. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b)**

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

#### **Artículo 3.4.22. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c)**

Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de bares y restaurantes con limitación de cincuenta (50) plazas de comedor o de cien (100) metros cuadrados de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país.

#### **Artículo 3.4.23. Usos vinculados a usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable**

A través del procedimiento de autorización especial establecido por la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, podrán permitirse usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en Suelo no Urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a):

1. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
2. Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.
3. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
4. Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.).
5. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos urbanos.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural (3.b):

1. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:
  - Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
  - Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
  - Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
  - Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales

como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

2. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.
3. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
4. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.
5. Circuitos de motor

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en los artículos 3.4.20 a 3.4.22 de estas Normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones.

#### **Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a)**

Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el Suelo no Urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiende a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas de recreo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de los usos varios.

#### **Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b)**

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.



Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante se permite una vivienda.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 3.4.26. Vivienda unifamiliar aislada (4.c)**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento autorizará, cuando se cumplan las determinaciones establecidas en estas Normas, la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar aislada aun cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en el artículo anterior.

#### **Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo no Urbanizable**

En las categorías de Suelo no Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia municipal, las siguientes obras:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente.
- c) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31 de estas Normas.

A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda unifamiliar deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

- a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.
- b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.
- c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.
- d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

#### **Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el Suelo no Urbanizable**

En las categorías del Suelo no Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la protección del suelo son autorizables, conforme al procedimiento especial establecido en el artículo 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en Suelo no Urbanizable se requerirá acompañar la solicitud por, al menos, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

- b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

- Situación en relación con el Plan General.
- Los edificios más próximos (al menos en un radio de quinientos (500) metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
- La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.). Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

- c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacúa o va a evacuar aguas al freático, o cauce público se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera se aportará informe favorable del organismo titular de ésta.

- d) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación vigente.
- e) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en la zona de policía de los ríos (franja de cien (100) metros), o
  - Informe de patrimonio (D.G.A.) si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propinqua a un monumento, etc.
- f) Fotografías en colores de los terrenos a los que refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúa a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación de interés público.

#### SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

##### **Artículo 3.4.29. Condiciones generales**

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada clase de Suelo no Urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales que afecten al término municipal.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales: placas de materiales plásticos o de fibrocemento; y pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso.

Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

3. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos y medio (2,50) metros. La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien (100) centímetros; la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, etc.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

El retranqueo de los cerramientos serán como mínimo de tres (3) metros desde el borde del camino, línea ferroviaria, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión, salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación o normativa sectorial vigente. En todo caso, respecto a los caminos, el retranqueo cumplirá simultáneamente la condición de separarse una distancia mínima de seis (6) metros de eje del camino.

4. Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de diez (10) metros a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.

Las distancias mínimas establecidas en el párrafo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

5. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros en edificios destinados a vivienda, y de tres (3) plantas y doce (12) metros en edificios destinados a otros usos, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes en el artículo siguiente o en el resto de las normas del plan.

En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas.

6. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.
7. Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios en el Título VI. Condiciones generales de la edificación de estas Normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.
8. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general o específico podrá establecerse, a través del trámite de su autorización, la construcción en mayor proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.
9. La autorización de una actividad de las contempladas por estas Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.
10. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo no Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

#### **Artículo 3.4.30. Condiciones específicas**

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en Suelo no Urbanizable que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31 de estas Normas, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de quince (15) metros cuadrados, altura máxima de una planta y dos y medio (2,50) metros, y retranqueos mínimos a todos los linderos de tres (3) metros.

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor.

2. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos, y tendrán una ocupación máxima del setenta (70) por ciento de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros. En estos casos, además del producto cultivado, se admitirá la venta complementaria de semillas, abonos, tierras y plantas no producidas por el vivero; se prohíbe la venta de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable expresadas en el artículo 3.4.6. de estas normas; solamente se admitirán en el Suelo no Urbanizable especial de Regadío tradicional, y en el Suelo no Urbanizable genérico de Secanos y en el de Áreas regables por el canal de la cota 540.

Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

3. Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela, con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de cinco y medio (5,50) metros, medidos en el punto más alto.
4. La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

5. En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras (grupo 2.c de los enumerados en el artículo 3.4.15), no se superará la dimensión de cuarenta (40) metros en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite en que se permita edificar de acuerdo con la regulación sectorial propia de la carretera.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en el artículo 3.4.22 de estas Normas, no será inferior a quinientos (500) metros. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

6. Las construcciones industriales en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el artículo 3.4.32 de estas Normas. Su altura máxima será de dos (2) plantas y nueve (9) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

7. Los campamentos de turismo contemplados entre los usos de carácter recreativo del artículo 3.4.23, estarán a las siguientes condiciones:

- a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

- b) No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

- En zonas del Suelo no Urbanizable en que no lo consientan expresamente estas Normas urbanísticas.

- En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
  - En un radio inferior a ciento cincuenta (150) metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de trescientos (300) metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de un (1) kilómetro como mínimo.
  - En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
  - En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, y yacimientos arqueológicos.
  - En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de la ribera de los lagos y lagunas en una distancia de cincuenta (50) metros.
  - En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, salvo en las condiciones previstas por la legislación sectorial.
  - Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos urbanos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales anejas.
  - Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.
  - En aquellos terrenos o lugares en los que concurren circunstancias de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.
- c) La ocupación por el área de acampada no superará el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie de la finca. El resto de superficie de la parcela deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de tres (3) personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones de carácter permanente se limita a quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni a cinco (5) metros.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptualización del campamento



como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

- d) El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de cinco (5) metros en doble dirección o de tres (3) metros si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a cinco (5) metros en viales de doble sentido, ni a tres (3) metros en viales de sentido único.

- e) Además de las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas condiciones les impone el decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón, y la legislación que lo complementa, modifique o sustituya.

8. En el uso de vivienda asociada a un uso, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

9. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidos en el artículo 3.4.27 de estas Normas no superarán trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela. Consecuentemente, en parcelas afectadas por este uso no podrá edificarse una superficie construida superior a cero con treinta (0,30) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

#### SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### **Artículo 3.4.31. Núcleo de población**

1. Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.
2. En el Suelo no Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

3. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo y la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

4. Se considerará que una parcelación en el Suelo no Urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en Suelo no Urbanizable existente con anterioridad.
  - b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el Suelo no Urbanizable.
  - c) Cuando la segregación o división dé lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 3.4.6. de estas Normas.
  - d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 3.4.6. para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
  - e) Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
  - f) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras

comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes.

- g) Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, el Ayuntamiento denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el Suelo no Urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

5. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.
- b) Que en un radio de cien (100) metros existan otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).
- c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- d) Cuando con la que se pretende construir se alcance un número de cinco (5) viviendas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, en construcciones independientes, dentro de un círculo de doscientos (200) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en cualquier punto de la superficie de terreno a ocupar por la vivienda para la que se solicita licencia.

#### **Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales**

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.23. de estas Normas, puedan autorizarse en Suelo no Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.
2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:
- Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de veinticinco (25) metros a los linderos de la parcela.

- Se plantará arbolado en el veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.
3. Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, quedarán sujetas, con carácter general, a las siguientes condiciones:
- Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de cincuenta (50) metros a los linderos de la parcela.
  - Se plantará arbolado en el veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. El Ayuntamiento podrá exigir la formación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.
4. Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del vigente reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, no podrán emplazarse a una distancia menor de dos mil (2.000) metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

#### **Artículo 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas**

1. En los lechos fluviales en el Suelo no Urbanizable especial de terrazas de cursos fluviales las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:
- a) En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
  - b) En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.
2. En Suelo no Urbanizable genérico de Secano, las explotaciones se permiten en las condiciones del apartado b) precedente.
3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante la preceptiva licencia.

En este supuesto, las autorizaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios generales de localización:

- a) Salvo estudios específicos muy detallados, en ningún caso se autorizarán nuevas extracciones, ni ampliaciones o reformas de las existentes, en el cauce y la llanura aluvial de los ríos Isuela y Flumen.
- b) Se considerarán como las situaciones más adecuadas para las extracciones las terrazas altas, terrazas-glacis y glacis que no correspondan a zonas de regadío y estén alejadas de los núcleos urbanos y de los ejes de comunicación territoriales cuya importancia requiera unas condiciones paisajísticas cuidadas.

4. La solicitud de la licencia se acompañará de los siguientes documentos:

- Copia del Proyecto de explotación presentado a la Autoridad Minera competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo a la Ley 22/1973, de 25 de julio, de Minas, y el Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, y con todos los apartados exigidos por la citada Autoridad Minera.
- Copia del Proyecto de Restauración presentado al Órgano medioambiental de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el Decreto 98/94, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón, con todos los apartados establecidos en el mismo.
- Copia de cualquier anexo a la documentación referida, tanto al Proyecto de Explotación como al de Restauración, que haya sido solicitado durante la tramitación del expediente por la Administración competente de la Comunidad Autónoma.
- Copia del informe de restauración favorable del Órgano de Medio Ambiente competente de la Comunidad Autónoma, con el correspondiente condicionado ambiental si lo hubiere.
- En caso de que el proyecto incurra en alguno de los supuestos en que se hace preceptivo el sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, copia de la Orden del Órgano medioambiental competente por la que se formula la declaración de Impacto Ambiental.
- Copia de la Resolución de Otorgamiento del correspondiente derecho minero, autorización de aprovechamiento o concesión administrativa de explotación, otorgada por la Autoridad Minera competente en la Comunidad Autónoma, en la que se aprueba el Proyecto de Explotación y el Proyecto de Restauración.

En los supuestos de tramitación de autorizaciones de aprovechamiento de recursos minerales en los terrenos de dominio público hidráulico, copia de las Autorizaciones concedidas por el organismo de cuenca, según competencias, en este caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro.

5. 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 171 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

6. 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.

#### **Artículo 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos**

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido tanto por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, como por la Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos, así como por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que deroga parcialmente a la anterior, y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal de Huesca.

Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentarse contra los paisajes y lugares de especial interés.

Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo 3.4.32 de las presentes Normas.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado primero de este artículo no estén aprobados, estas actividades, cuya licencia se tramitará con arreglo al artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sólo podrán localizarse en Suelo no Urbanizable genérico de Secano, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje.

Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos urbanos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, y, en particular, en la Ley 7/2006, la Ley 10/1998, de 21 de abril, y la Ley 16/2002, de 1 de julio, ya citadas, en lo que resulten de aplicación, y en el decreto 72/1998, de 31 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el plan de ordenación de la gestión de residuos urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en las normas estatales y autonómicas que los completen, modifiquen o sustituyan.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

4. Las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en el polígono especialmente delimitado con este fin por el plan general en el Suelo no Urbanizable genérico, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones del término municipal de Huesca.

#### **Artículo 3.4.35. Protección respecto a actividades ganaderas**

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

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

2. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles

generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

#### SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

##### **Artículo 3.4.36. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sierras Pirenaicas Exteriores (SNUE-SPE)**

En esta categoría de Suelo no Urbanizable especial serán de aplicación las disposiciones de la Ley 14/90, de 27 de diciembre (BOA nº 8 de 21 de enero de 1991) por la que se delimita el ámbito del Parque de la Sierra y Cañones de Guara, y del Decreto 164/1997 (BOA nº 117 de 8 de octubre de 1997) por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque de la Sierra y Cañones de Guara. Será este PORN a todos los efectos el instrumento regulador de los usos y actividades autorizados o prohibidos, así como de las condiciones para la implantación de los mismos y su vigencia y control.

##### **Artículo 3.4.37. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16.); el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.), pero sólo hasta el tamaño de pequeñas explotaciones. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en dichos núcleos que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar



pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Se permite expresamente la implantación de un camping en el entorno del núcleo abandonado de Lienas de Apiés.

Igualmente se autoriza la implantación de núcleos zoológicos, previo cumplimiento del trámite medioambiental pertinente.

Todos los usos y actividades 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 equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23, asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
  - Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
  6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.
  7. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 24 apartado b) de la LUA, el núcleo tradicional y construido de Lienas de Apiés tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico.

#### **Artículo 3.4.38. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Escarpes de Apiés y Fornillos (SNUE-E)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se autoriza únicamente el uso de cultivo (artículo 3.4.16) actualmente existente, prohibiéndose los restantes.

Asimismo se prohíben expresamente las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.

2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.19), prohibiéndose expresamente los restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo del medio, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o bien de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

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 talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
  6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

#### **Artículo 3.4.39. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Terrazas de Isuela y el Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16), el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18) pero sólo hasta el tamaño de pequeñas

explotaciones. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en los núcleos urbanos o barrios rurales que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.

2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc. Asimismo, se autorizan usos deportivos y recreativos directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes. Igualmente, se autorizan usos, instalaciones y construcciones de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

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 talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Se admitirán, igualmente los usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, siempre que se justifique debidamente la necesidad del emplazamiento y previo cumplimiento del preceptivo trámite medioambiental, en su caso.
  - En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23, asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente.
  - Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo

rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### **Artículo 3.4.40. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón (SNUE-A)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. En esta categoría de suelo serán de aplicación además de las prescripciones contenidas en los siguientes apartados, las limitaciones especificadas en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o la normativa que lo comprende o sustituya.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admite únicamente el uso de cultivo (artículo 3.4.16.), prohibiéndose los demás. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y los vinculados a instalaciones ganaderas (artículo 3.4.18), pero únicamente los existentes. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
3. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.
4. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades 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 talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
5. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  6. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
  7. 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.

#### **Artículo 3.4.41. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de Loreto (SNUE-LO)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admite el uso de cultivo (artículo 3.4.16). Se admiten igualmente los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18) pero únicamente los existentes. Se prohíben los restantes uso recogidos bajo el mencionado epígrafe, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso o actividad susceptible de dañar los valores paisajísticos y ambientales que justifican la protección de esta categoría de suelo.
2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar

pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Igualmente se autoriza la implantación de núcleos zoológicos, previo cumplimiento del trámite medioambiental pertinente.

Todos los usos y actividades 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 equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio. Asimismo, se tendrán en cuenta para la autorización de los mismos la preservación de los valores paisajísticos y ambientales propios de esta categoría de Suelo no Urbanizable especial.

- En el caso de que lo permiten el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23., asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
  - Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
  6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### **Artículo 3.4.42. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE-FN)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se prohíben todos en esta categoría de suelo. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y los vinculados a instalaciones ganaderas (artículo 3.4.18), pero únicamente los existentes. Asimismo, se prohíben expresamente: las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de

nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso y actividad susceptible de dañar la cubierta vegetal del medio que se protege.

2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.

3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

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 talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuaran obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

4. Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus formas (artículos 3.4.24 a 3.4.26).

5. Cualquier uso y actividad que se autorice por encontrarse entre los admitidos en los apartados precedentes, velará especialmente por la preservación de la cubierta vegetal original de los suelos protegidos, evitando en la implantación de los mismos eliminarla o dañarla de ninguna manera.

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

7. 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.

#### **Artículo 3.4.43. Condiciones de Protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de terrenos forestales naturales (SNUE-EF)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se admite el uso de cultivo (artículo 3.4.16). De los usos vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18), pero sólo hasta el tamaño de pequeñas explotaciones. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en los núcleos urbanos o barrios rurales que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc. Asimismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades 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 talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

  - Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.



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

#### **Artículo 3.4.44. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Regadío tradicional (SNUE-RT)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se admiten los siguientes: el Uso de Cultivo (artículo 3.4.16); los Usos vinculados a Explotaciones agrarias (artículo 3.4.17); y los Usos vinculados a Explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18), pero sólo hasta el tamaño de pequeñas explotaciones. No obstante, se admiten, con la consideración de usos tolerados, el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en los núcleos urbanos o barrios rurales que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:
  - De los Usos de Carácter productivo incompatible con el medio urbano relacionados en el apartado A del artículo 3.4.23, siempre que lo permitan el resto de condiciones concurrentes y previo cumplimiento del trámite medioambiental, en su caso, se permiten las Industrias y almacenes en el medio rural, siempre que se vinculen a usos efectivamente implantados bajo el epígrafe Uso Productivo rústico. Se prohíben expresamente el resto de usos y actividades recogidos en el antedicho Apartado A del artículo 3.4.23.
  - De los Usos de Carácter recreativo o asimilable que deban emplazarse en el medio rural relacionados en el apartado B del antedicho artículo 3.4.23 siempre que lo permitan el resto de circunstancias concurrentes, se autorizan todos con la única excepción de los circuitos de motor y demás actividades deportivas o recreativas que generen unos niveles de impacto y contaminación en el medio de similar naturaleza.
  - En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23, Asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.

4. Se autoriza el uso residencial tanto en vivienda rural tradicional existente (artículo 3.4.24), como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25) prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26).
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### **Artículo 3.4.45. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras (SNUE-C)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

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

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

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de la franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

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

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

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

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

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

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

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cien (100) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

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

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los

cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

En las zonas de protección de vías existentes donde la categoría de Suelo no Urbanizable especial de Carreteras se superponga con las categorías de Suelo no Urbanizable genérico en todas sus clases, se autorizan específicamente y previo informe del organismo titular de la vía las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (artículo 3.4.21) y las actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (artículo 3.4.22).

#### **Artículo 3.4.46. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Comunicaciones ferroviarias (SNUE-F)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles (Ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y su reglamento, aprobado por real decreto 1211/1990, de 28 de septiembre), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno a cada lado de ocho (8) metros de anchura. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de esta arista, de ocho (8) metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse aquellas obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien que exija la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, tras oír a la empresa titular de la línea.

Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Tanto la empresa titular de la línea como la administración competente podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en la zona de dominio público, las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

En la zona de dominio público, está prohibida la plantación de arbolado.

Las conducciones subterráneas no son autorizables en la zona de dominio público salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

- b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas veinte (20) metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

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

Dentro de las zonas de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo las que pudieran autorizarse con carácter excepcional a la vista de las circunstancias concurrentes y con justificación de que no se perjudica al ferrocarril.

Para la realización de éstas u otras obras, o de cualquier otra actividad en la zona de servidumbre que exija atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la autorización previa de la empresa titular de la línea; en caso de no obtenerse esta conformidad, los interesados pueden reiterar su petición ante la administración competente, que podrá también prohibir o condicionar actuaciones admitidas por el concesionario. Tanto la empresa como la administración competente podrán establecer las condiciones en que deba ser efectuada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril, así como las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

La empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril, de acuerdo con las condiciones detalladas en el artículo 285 del vigente reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Con independencia de la autorización sectorial, siempre que proceda en función del tipo de actuaciones a desarrollar, deberá obtenerse la licencia municipal, que se otorgará o denegará de acuerdo con lo expresado en estas normas y en la legislación urbanística.

En la zona de servidumbre, la plantación de arbolado podrá autorizarse solamente en el caso de que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. Por lo que se refiere exclusivamente a la normativa sectorial, la autorización para la tala de arbolado sólo es denegable cuando pueda perjudicar al

ferrocarril por variar el curso de las aguas, producir inestabilidad de taludes o por otras razones fundadas que lo justifiquen. No obstante, en todos los casos será también necesaria la licencia municipal cuando así venga establecido en estas normas.

Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios de terrenos incluidos en la zona de servidumbre y clasificados como Suelo no Urbanizable, precisan, además de la correspondiente licencia municipal, que se otorgará o denegará en los términos establecidos por estas normas, la autorización de la empresa titular de la línea, que puede establecer condiciones en relación con el tipo de cierre a realizar.

Dentro de la zona de servidumbre, no se autorizará el tendido de líneas eléctricas de alta tensión. Las líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse siempre que la distancia del poste a la arista de pie del terraplén o del desmonte no sea inferior a vez y media su altura.

Las conducciones subterráneas no son autorizables en la zona de servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cincuenta (50) metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de construcciones y reedificaciones, obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes, para plantar y talar árboles, y, en general, para realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones y dependencias, se requiere la autorización previa de la empresa titular de la línea; en caso de no obtenerse esta conformidad, los interesados pueden reiterar su petición ante la administración competente, que podrá también prohibir o condicionar actuaciones admitidas por el concesionario.

Tanto la empresa titular de la línea como la administración competente podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en la zona de afección, las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

Con independencia de la autorización sectorial, siempre que proceda en función del tipo de actuaciones a desarrollar, deberá obtenerse la licencia municipal, que se otorgará o denegará de acuerdo con lo expresado en estas normas y en la legislación urbanística.

En la zona de afección, pueden realizarse cultivos agrícolas, sin necesidad de autorización sectorial previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación; queda prohibida la quema de rastrojos.

La plantación de arbolado podrá autorizarse solamente en el caso de que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. Por lo que se refiere exclusivamente a la normativa sectorial, la autorización para la tala de arbolado sólo es denegable cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas, producir inestabilidad de taludes o por otras razones fundadas que lo justifiquen. No obstante, en todos los casos será también necesaria la licencia municipal cuando así venga establecido en estas normas.

Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios de terrenos incluidos en la zona de afección y clasificados como Suelo no Urbanizable, precisan, además de la correspondiente licencia municipal, que se otorgará o denegará en los términos establecidos por estas normas, la autorización de la empresa titular de la línea, que puede establecer condiciones en relación con el tipo de cierre a realizar.

Las distancias expresadas en las dos letras anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

En las zonas de protección definidas donde la categoría de Suelo no Urbanizable especial de Comunicaciones ferroviarias se superponga con la categorías de Suelo no Urbanizable genérico en todas sus clases, se autorizan específicamente, previa autorización del titular de la línea o de la administración competente, las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (artículo 3.4.21) y las Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (artículo 3.4.22).

#### **Artículo 3.4.47. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Cauces (SNUE-CA)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial por las que el mismo discurre, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.
2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:
  - a) 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.

- b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
  - c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (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.
3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

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

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

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

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 cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

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

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

#### **Artículo 3.4.48. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Vías pecuarias (SNUE-V)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

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

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

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

Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Huesca:

- Cañada real de Igríes (anchura de cincuenta con catorce (50,14) metros).
- Cordel de Zaragoza (anchura de treinta y siete con sesenta y un (37,61) metros).
- Vereda de Apíes (anchura de veinte con ochenta y nueve (20,89) metros).
- Vereda de Ponpenillo (anchura de veinte con ochenta y nueve (20,89) metros).
- Colada de Monflorite (anchura de quince (15,00) metros).

Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatare su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.
4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el Suelo no Urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable especial, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

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

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

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

- a) los vallados transversales;
- b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
- c) las actividades extractivas;
- d) los vertidos de cualquier clase;
- e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
- f) el tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;

- g) la caza en todas sus formas, y
  - h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.
5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial por las que discorra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.
- Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.
6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

#### **Artículo 3.4.49. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Infraestructuras (SNUE-I)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

En particular, en lo referente a las infraestructuras e instalaciones eléctricas será de aplicación la regulación derivada de la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Por su parte, en relación con las infraestructuras de transporte de gas o de otro tipo, se estará a la legislación del ramo que sea de aplicación, así como a los condicionantes impuestos por la empresa concesionaria o propietaria de la instalación.

## SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

**Artículo 3.4.50. Suelo no Urbanizable Genérico de Secano (SNUG-S)**

Sobre los usos y actividades en esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes Uso Productivo rústico, Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
2. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24) y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26).

**Artículo 3.4.51. Suelo no Urbanizable Genérico Regable por el Canal de la cota 540 (SNUG-R)**

Sobre los usos y actividades en esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se autoriza el Uso de cultivo (artículo 3.4.16), el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18) en todos los tamaños de explotación. Se prohíben expresamente los usos extractivos (artículo 3.4.19) y la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de valor natural.
2. Se autoriza la implantación de todos los uso y actividades contemplados bajo los epígrafes Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
3. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24) y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26).

**Artículo 3.4.52. Suelo no Urbanizable Genérico Canteras de Almudévar (SNUG-C)**

Sobre los usos y actividades de esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se autoriza el Uso de cultivo (artículo 3.4.16).

2. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contempladas bajo los epígrafes Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y Usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
3. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24) y en vivienda unifamiliar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26).

## **CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES**

### SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### **Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención**

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:
  - a) Sistemas generales incluidos en unidades de ejecución.
  - b) Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable.
  - c) Sistemas generales en Suelo no Urbanizable.
  - d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.
2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos nº 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000; nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000; y nº 13 "Barrios. Gestión del Suelo Urbano", E: 1/2.000.
3. Los sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán según lo previsto en el artículo 107.a) de la LUA, mediante la solución previa de la ocupación directa, y cuando este mecanismo no sea posible o conveniente, se acudirá a la expropiación forzosa, según lo previsto en el artículo 107.c).
4. No obstante, los sistemas generales incluidos o adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

#### **Artículo 3.5.2 Ejecución de los sistemas generales**

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien, directamente mediante proyectos de urbanización, bien, mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

### **Artículo 3.5.3. Condiciones, plazos y prioridades**

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a la ejecución de los sistemas generales previstos en el suelo urbanizable no delimitado: ejecución de los tramos de las rondas viarias; obtención de los terrenos necesarios para la consiguiente ejecución de los sistemas generales de infraestructuras (principalmente abastecimiento de agua y saneamiento de las nuevas zonas urbanizables al oeste de la ciudad), con el fin de que así mismo, puedan dar servicio a instalaciones como el previsto Parque Tecnológico y la Universidad Politécnica

### **Artículo 3.5.4. Ejecución material**

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.
- b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

### **Artículo 3.5.5. Definición de dotaciones locales**

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título IV de las presentes Normas.
3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:
  - a) Espacios libres (EL)
  - b) Equipamientos (QL)
  - c) Viario (VL)
  - d) Servicios e infraestructuras (Iu, Ic, Ig )

**Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano**

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000; y nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, como suelo obtenido.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión de la unidad de ejecución.
3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por ocupación directa o mediante expropiación forzosa. Aparecen grafiados en los planos nº 6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000; y nº 13 de "Barrios. Gestión del suelo urbano", E: 1/2.000.
4. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

**Artículo 3.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable**

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en las unidades de ejecución que se delimiten en cada uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, la cesión en favor del Ayuntamiento.



## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 4.1.1. Definición y objeto.

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el **suelo urbano**, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo en:

- aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulan, las Áreas de Planeamiento Remitido, APR,
- aquellas zonas incluidas en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, API,
- o, en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, APE,

en cuyo caso la asignación pormenorizada de los usos se contendrá en éstos.

b) En el **suelo urbanizable**, con carácter global para las diferentes zonas que se establezcan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el **Suelo no Urbanizable**, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

#### Artículo 4.1.2. Aplicación.

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

a) Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- b) Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- c) Real Decreto 365/1980 de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- d) Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- e) Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, ya mencionada.
- f) Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, que modifica el referido Decreto 19/1999.

Así como cualquier otra condición recogida en la legislación, tanto estatal como autonómica, que sea de aplicación en cada caso específico.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

#### **Artículo 4.1.3. Actividades permisibles.**

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

## **CAPÍTULO 4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

### **Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación**

#### **1. Usos**

Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

- a) Usos característicos
- b) Usos compatibles
- c) Usos prohibidos
- d) Usos provisionales

## 2. Definición

- a) Usos **característicos**: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- b) Usos **compatibles**: son aquellos usos supeditados a los característicos, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así lo disponga el Plan, pueden tener carácter de alternativos con el uso característico.
- c) Usos **prohibidos**: son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.
- d) Usos **provisionales**: Son aquellos usos que, por no estar prohibidos en el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

### Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil en el mismo.

### Artículo 4.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

- RESIDENCIAL
  - Vivienda
  - Residencia comunitaria
- INDUSTRIAL
  - Industria
  - Almacén
  - Servicios empresariales
- TERCIARIO
  - Comercial
  - Oficinas
  - Hotelero
  - Ocio (espectáculos y recreativo)
  - Otros servicios terciarios

- DOTACIONAL
  - Equipamiento
    - . Administrativo
    - . Asistencial
    - . Cementerio
    - . Deportivo
    - . Docente
    - . Religioso
    - . Socio-Cultural
    - . Sanitario
    - . Polivalente
  - Espacios libres
    - . Zonas verdes
    - . Otros espacios libres
  - Aparcamiento
  - Comunicaciones para el transporte
    - . Red viaria
    - . Red ferroviaria
  - Infraestructuras
    - . Abastecimiento de agua
    - . Saneamiento
    - . Energía eléctrica y alumbrado
    - . Gas
    - . Telefonía y cable (TV y FM)
    - . Residuos urbanos (vertederos y basureros)
    - . Estaciones de servicio

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

**Artículo 4.2.4. Uso RESIDENCIAL**

**1. Definición**

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**2. Clasificación**

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

- a) Vivienda
- b) Residencia comunitaria

**3. Clase Vivienda**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1. **Vivienda unifamiliar**. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se

desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie, configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente, de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
  - b) No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.
  - c) La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes, no se podrá reducir en más de un 20% de la establecida como mínima por la norma zonal correspondiente.
- Categoría 2. **Vivienda colectiva.** Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública.

3.1. Programa mínimo de vivienda.

Sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en el apartado 3.3 toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y aseo.

Las dimensiones mínimas de las piezas serán de:

- Dormitorio de una cama ..... 6 m<sup>2</sup>
- Dormitorio de dos camas ..... 10 m<sup>2</sup>
- Comedor o estar ..... 12 m<sup>2</sup>
- Cocina..... 7 m<sup>2</sup>
- Cocina-comedor ..... 15 m<sup>2</sup>

La superficie mínima de siete (7) metros cuadrados de cocina se pueden dividir en cinco (5) metros cuadrados de cocina y dos (2) metros cuadrados de lavadero-tendedero.

Los pasillos tendrán una anchura no inferior a noventa (90) centímetros, pudiendo admitirse reducciones puntuales debidas a elementos estructurales, pasos de instalaciones, etc., sin que en ninguno de éstos puntos la anchura sea inferior a ochenta (80) centímetros.

Cuando tengan una longitud superior a diez (10) metros, se dispondrán distribuidores de lado mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta treinta (30) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo, que no podrá tener acceso directo desde la estancia-comedor-cocina.

### 3.2. Vivienda exterior.

Vivienda exterior. Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana), cuyo ancho sea como mínimo de 2/3 de la altura de este espacio, midiendo esta altura con las condiciones de los patios interiores.

En este segundo supuesto se estará a lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

En todos estos casos se considera vivienda exterior, la que cumpla una de las dos condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros.

### 3.3. Condiciones.

- a) Queda prohibida la construcción de viviendas en el interior del patio central de manzana.
- b) No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y en semisótanos.
- c) Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Normas Zonales.

En dicho supuesto, el piso de la referida planta baja deberá elevarse cincuenta (50) centímetros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada.

- d) La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán en la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados. Los cuartos de aseo o de baño, podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
- e) Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia y su ventilación e iluminación natural se produzcan a través de ésta, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) m<sup>3</sup>/h.
- f) Escaleras: se estará a lo dispuesto en el Título VI sobre Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.
- g) El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
- h) La superficie total de ventilación por vivienda no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta.

- i) Los huecos para ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima de 1/8 de la superficie útil de la pieza con las siguientes superficies mínimas:
  - Cocinas ..... 1 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio simple ..... 1 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio doble ..... 1,50 m<sup>2</sup>
  - Comedor-sala de estar ..... 1,75 m<sup>2</sup>
- j) Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un (1) cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina. Su superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados.
- k) Cada vivienda dispondrá de un (1) tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en terrazas interiores.
- l) Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio mediante la instalación de bajantes que no viertan al exterior.
- m) Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de cien (100) centímetros por encima del caballete de cubierta y doscientos (200) centímetros en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
- n) Será obligatorio instalar ascensor en los edificios que tengan más de tres (3) plantas (incluyendo la planta baja).
- o) En todo expediente de licencia en el que se prevean un número de viviendas superior a veinte (20) viviendas, al menos un 50% de éstas superará los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil.

#### 3.4. Aparcamiento.

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin perjuicio de lo especificado en las determinaciones de las normas zonales, en las Áreas de Planeamiento Específico y en las Áreas de Planeamiento Incorporado; así como lo regulado en el artículo 6.6.7, Aparcamientos, de las presentes Normas.

#### 3.5. Trastero.

Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de las zonas comunes del edificio.

En cada edificio, el número de trasteros será, como máximo, de uno por cada vivienda. Cada trastero constituirá una pieza aneja e inseparable a la vivienda correspondiente. Tal circunstancia se hará constar en el Proyecto que sirva de base para la solicitud de licencia, en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad. La superficie máxima de cada trastero no superará los seis (6) metros cuadrados.

En materia de protección contra incendios, se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### 4. Clase **Residencia Comunitaria**

##### 4.1. Definición

Es la destinada al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes, y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

##### 4.2. Condiciones

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que para la clase de vivienda, cuando su superficie útil sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados. Cuando la superficie útil sea superior a los referidos quinientos (500) metros cuadrados les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.

#### **Artículo 4.2.5. Uso INDUSTRIAL**

##### 1. **Definición**

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

##### 2. **Clasificación, categorías y situaciones**

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase a) **Industria:** Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías.

Categoría 1ª. *Producción industrial:* Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y en general ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.



Categoría 2ª. *Industria artesanal*: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Categoría 3ª. *Taller de automoción*: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

Categoría 4ª. *Taller doméstico*: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

Categoría 5ª. *Industria Innovadora*: Comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

Clase b) **Almacenaje**: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Clase c) **Servicios empresariales**: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
- Situación 2ª: En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.
- Situación 3ª: En edificio exento en zona urbana no incompatible con uso residencial.
- Situación 4ª: Industria en zona específica industrial.

### 3. Régimen de aplicación

a) Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

b) Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin

de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

#### 4. Clase **Industria**

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

- TIPO I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.
- TIPO II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cincuenta (50) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.
- TIPO III. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.
- TIPO IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.
- TIPO V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de noviembre de 1961, que deberán cumplir lo dictado en la Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transporte, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional del Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, que tiene por objeto señalar la documentación que acompañará a la solicitud de licencia municipal para ejercicio de actividades a que se refiere el artículo 29 del Reglamento, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

##### 4.1. Medidas de contaminación

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes.

## a) Atmosférica.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial; así mismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, por el que se regula la intervención de la Diputación General de Aragón en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; la Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Huesca.

Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

## b) Aguas residuales

En el caso de que el vertido de cada industria individual no cumpla las características admisibles fijadas en el presente artículo, tendrán la obligación de depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela o cada industria individual debe contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales vierta en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

## b.1) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- El efluente, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables, que puedan atentar directa o indirectamente, al funcionamiento de la red de saneamiento, o que puedan producir su obstrucción.
- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- El pH de las aguas residuales y la temperatura de los vertidos estarán comprendidos dentro de los límites establecidos por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, (BOP, 30/5/1989).
- Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado produciendo alguna de las incluidas en los anteriores apartados.

b.2) Referente a la protección de la estación depuradora común:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

b.3) En relación con la composición química y biológica del efluente:

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	Concentración	Unidad
DBO <sub>5</sub>	40	mg/l
pH	5,5 – 8,5	-
Temperatura (°C)	30	°C
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	30	mg/l
Aceite y grasas	100	mg/l
Arsénico	1 – 2	mg/l
Plomo	1 – 2	mg/l
Cromo total	5	mg/l
Cromo hexavalente	5	mg/l
Cobre	5	mg/l
Cinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Nitrógeno N	10	mg/l
Nitrógeno NH <sub>4</sub>	15	mg/l
Mercurio	1	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	5	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

c) Ruidos

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros máximos ambientales para zonas con actividades industriales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Emisión y Recepción de Ruidos y Vibraciones, aprobada el 26 de abril de 2001. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

#### 4.2. Condiciones

##### a) Constructivas.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego en la medida regulada por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya, y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la legislación sectorial aplicable.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

##### b) Dimensiones y condiciones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de superficie destinada a la actividad industrial, esta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, ni las zonas de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de separación.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados ( $2 \text{ m}^2$ ) y un volumen de diez metros cúbicos ( $10 \text{ m}^3$ ). Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo ( $1/8$ ) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

##### c) Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, con las siguientes excepciones:

- la categoría 4ª, taller doméstico, que se regirá por las condiciones del uso de vivienda.
- el grado 1, correspondiente con el antiguo Plan Parcial SEPES, de la Norma Zonal 7, que se regirá por lo regulado en artículo 8.7.11 de las presentes Normas urbanísticas.

## d) Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

## e) Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) urinario, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

## f) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de industria que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

## g) Instalaciones.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

h) Potencia instalada.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

i) Carga y descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas libres laterales permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4.3 Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller, quedando expresamente prohibida la utilización de la vía pública, a efectos de reparación o manipulación de los vehículos.

5. Clase **Almacén**

5.1. Definición

Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

5.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto para el uso industrial, en todo lo aplicable para el uso de almacén.

5.3. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos (300) metros cuadrados de almacén o fracción, a partir de una superficie de cien (100) metros cuadrados.

## 6. Clase Servicios empresariales

### 6.1. Definición

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

### 6.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

En función de la actividad desarrollada, esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de Oficinas.

## Artículo 4.2.6. Uso Terciario

### 1. Definición

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

### 2. Clasificación, categorías y situaciones

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

Clase a) **Comercial:** Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. *Pequeño comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Categoría 2ª. *Mediano comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.



- Categoría 3ª *Grandes superficies comerciales*: Cuando se superen los límites establecidos en las Categoría 2ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto en el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales en Gran Superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por *locales independientes* aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y *Complejos y Recintos*, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere gran superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por el Decreto 172/2005.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Clase b) **Oficinas**: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Oficina técnica*: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Categoría 2ª: *Oficinas de venta*: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- Categoría 3ª: *Despachos profesionales domésticos*: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el *uso de oficina o de otros servicios terciarios* de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los *despachos*

profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2ª anterior.

Clase c) **Hoteleros:** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores, Residencias de Ancianos y análogas.

Clase d) **Ocio (Espectáculos y Recreativo):** Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión entretenimiento y recreación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:* Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:

- Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, salones.
- Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías.

- Categoría 2ª: *Salas de reunión:* Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cinco grupos:

- Grupo III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.
- Grupo IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, café cantante, café concierto, salas de fiestas.
- Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.
- Grupo VI: bingos, casinos.
- Grupo VII: salones recreativos

- Categoría 3ª: *Espectáculos:* Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Clase e) **Otros servicios terciarios:** Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: En edificio exclusivo.
- Situación 2ª: En edificio compartido con usos distintos del característico.
- Situación 3ª: En edificio con uso residencial.
- Situación 4ª: Al aire libre.

### 3. **Régimen de aplicación**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

### 4. Clase **Comercial**

#### 4.1. Condiciones

Las diversas categorías de locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

##### a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, sin menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer supuesto la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un décimo (1/10) de la superficie del local que ilumine.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados

por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura de los locales comerciales en planta baja, será la que se especifica en la Norma Zonal correspondiente, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de tres (3) metros.

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de ciento cincuenta centímetros (150 cm), que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos, sin menoscabo de las condiciones exigibles por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) Locales en plantas inferiores a la baja, baja y primera.

Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por comunicaciones verticales, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de cien (100) centímetros como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros y la altura libre del local no será inferior a trescientos (300) centímetros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios en entreplanta no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm). Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación.

Los locales comerciales en pasajes, solo se permitirán en planta baja.

## f) Carga y descarga.

En todos los casos, y cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez por ciento (10%) de los aparcamientos obligatorios.

## g) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y pasos de los compradores y del público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.), los bares y restaurantes tanto sean al interior como al exterior, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos, siempre que no se produzca en ellos venta o exposición de productos.

En ningún caso la superficie de venta de cada comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

## h) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

## i) Pasajes comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público por ambos extremos. El ancho mínimo será de seis (6) metros y su altura libre será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

## j) Grandes superficies comerciales.

Con carácter general será de aplicación la Ley 9/1989 de 5 de octubre, de Ordenación de la Actividad Comercial en Aragón, y la estatal Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista (y su complementaria Ley orgánica 2/1996 de 15 de enero), normativa vigente en materia de comercio que establece la consideración de

gran superficie comercial, cuyo contenido reproduce el mencionado (y referido en las Normas Urbanísticas) Decreto 172/2005.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

- j.1) Según lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 172/2005, de conformidad con la legislación aragonesa de ordenación de la actividad comercial, se consideran grandes superficies aquellos establecimientos que, en su implantación o como consecuencia de ampliaciones posteriores, tengan una superficie de venta al público superior a 600 metros cuadrados en las poblaciones con menos de 20.000 habitantes, superior a 1.000 metros cuadrados en las poblaciones con más de 20.000 y menos de 500.000 habitantes, y superior a 2.000 metros cuadrados en las poblaciones con más de 500.000 habitantes.
- j.2) Según lo establecido en el artículo 13.2 del Decreto 172/2005, los grandes establecimientos comerciales, se distinguen del concepto de gran superficie comercial previsto en la normativa comercial aragonesa, a los efectos de lo dispuesto en la legislación estatal de Ordenación del Comercio Minorista y tramitación de la licencia comercial. Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales aquellos que destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

El artículo 19.1 del mencionado Decreto 172/2005, especifica que la intervención de la Comunidad Autónoma consistirá en la emisión de informe o licencia comercial según su caso, que será exigible para los usos comerciales minoristas que tengan la consideración de gran superficie o recinto asimilable de acuerdo con la legislación aragonesa en materia comercial.

Y según lo regulado en el artículo 20, se consideran recintos comerciales o equipamientos colectivos asimilables a grandes superficies los descritos en el artículo 16.2 del presente Plan que estén comprendidos en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando cualquiera de los establecimientos del recinto tenga la consideración de gran superficie, según la vigente normativa.
- b) En el supuesto de recintos con varios establecimientos comerciales: cuando la suma de la superficie de exposición y venta del conjunto supere los 5.000 metros cuadrados.

#### 4.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá, para los comercios en situaciones 1ª, 2ª y 4ª definidas en el artículo 4.2.6 apartado 2 de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie.

En la situación 3ª se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial. En el caso de implantaciones de locales en edificios existentes en los que por las características de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma de la parcela, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o resulte en la práctica imposible cumplir con la citada dotación, cabrá la no exigencia de la misma, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

En todo caso se estará a lo dispuesto, en lo referente a la dotación de aparcamientos, en la Ley 9/1989 de 5 de octubre, de Ordenación de la Actividad Comercial en Aragón, y la estatal Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista (y su complementaria Ley orgánica 2/1996 de 15 de enero), normativa vigente en materia de comercio que establece la consideración de gran superficie comercial, cuyo contenido reproduce el mencionado (y referido en las Normas Urbanísticas) Decreto 172/2005.

A efectos de cómputo, en caso de no constar explícitamente el número de plazas de estacionamiento de turismos disponibles, se calculará a razón de veintiocho (28) metros cuadrados por cada plaza de aparcamiento.

## 5. Clase **Oficinas**

### 5.1. Condiciones

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

#### a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán las medidas de seguridad exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrán ser naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

b) Altura libre.

La altura mínima de los locales será de doscientos ochenta (280) centímetros en las situaciones 1ª y 2ª. En situación 3ª se regirán por las determinaciones del uso residencial.

En el caso de que el local se sitúe en planta semisótano, la altura libre mínima será de tres (3) metros

c) Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

d) Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.



e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Despachos profesionales domésticos.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), y oficinas administrativas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos. La ocupación de éstas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

5.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no sea utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

6. Clase **Hotelero**

6.1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Circulación interior.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones, y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

c) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

d) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelerero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

e) Compatibilidad de usos.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

6.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada dos (2) camas en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1) plaza por cada cuatro (4) camas en solares mayores de trescientos (300) metros cuadrados, en suelo urbano.

7. Clase **Ocio (espectáculos y recreativo)**

7.1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente y Ordenanza Municipal sobre prevención de incendios.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente, relacionados en el Título VI, Capítulo 6.4 de las presentes Normas Urbanísticas, o cualquiera otras que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Distancias mínimas.

Para los locales clasificados dentro de los grupos I y II, no les será de aplicación la distancia a otros locales.

Para el resto de grupos, las distancias mínimas a otros locales, bien sean del mismo grupo o de otro cualquiera, serán las siguientes:

- Para los del grupo III, 50 m.
- Para los del grupo IV, 100 m.
- Para los del grupo V, 50 m.
- Para los del grupo VI, 100 m.
- Para los del grupo VII, en un radio de 350 m en donde se halle ubicado un centro educativo, juvenil, deportivo o escolar, tanto de carácter público como privado. El punto que servirá de centro a la circunferencia del radio mencionado se situará en cualquiera de los puntos de los equipamientos juveniles antedichos, tomándose como punto céntrico de la circunferencia el más próximo al lugar donde se pretende ubicar la instalación. Como excepción dentro de este grupo, se considera que no deben cumplir dicha distancia los juegos de habilidad deportiva como el ping-pong, billar, futbolines y boleras.

En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.

Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

Este régimen de distancias podrá excepcionarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico, artístico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.

## c) Medición de distancias.

La medición de distancias se hará por el vial más corto.

Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo se considerará en cada caso, una línea cuyo principio será el límite de fachada del local que ocupe la actividad autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y el final el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar en su lado más próximo a la ya ubicada.

A efectos de esta Ordenanza se considera "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos, de uso público permanente, y a falta de ellos, los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten los peatones. Igualmente se considerará a efectos de esta Ordenanza camino vial aquellas calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos, de dominio privado o que estén clasificados como de libre privado de uso público.

## d) Régimen de solicitud.

Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, si da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, o de distinto grupo para las actividades incluidas dentro de los grupos I y II. Para el resto de los grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente:

- Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.
- Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

## e) Superficies mínimas.

La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:

- Locales incluidos en el grupo I, 50 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo II, 100 m<sup>2</sup>.

- Locales incluidos en el grupo III, 200 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo IV, 300 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo V, 200 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo VI, 300 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo VII, 300 m<sup>2</sup>.

Se considera superficie útil la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de ésta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.

En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo. Las demás no podrán tener una superficie de uso público inferior al 70% de la superficie mínima exigida.

f) Anchura de las calles.

Todos los locales incluidos en el uso recreativo tendrán salida directa a una calle que tendrá un ancho mínimo de 5 metros. Si tuviera salida directa a más de una calle, podrán ser sumadas las anchuras de las calles para computar el ancho mínimo de 5 m. En este último caso la calle en la que esté la fachada principal del establecimiento no podrá ser inferior a 4 m.

g) Altura mínima.

La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:

- Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo III, 3,20 m.
- Locales incluidos en el grupo IV, 3,60 m.
- Locales incluidos en el grupo V, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo VI, 3,60 m.
- Locales incluidos en el grupo VII, 3,60 m.

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30 m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a éstos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie de la misma. En los demás espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc. la altura no podrá ser inferior a 2,50 m y 2,30 m con arreglo a los criterios anteriores.

h) Vestíbulos de acceso.

Salvo los locales o actividades incluidas en los grupos I, II y VII, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso.

El número de vestíbulos y la superficie mínima serán los siguientes:

- Locales incluidos en el grupo III, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo IV, dos vestíbulos de acceso unidos, con una superficie mínima total igual al 10% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo V, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo VI, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.

En dichos vestíbulos no se podrá instalar ningún objeto, máquina, o elemento que dificulte o reduzca las vías de evacuación o pueda constituir un peligro por riesgo de incendio.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o posteriores.

i) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.

La evacuación del aire al exterior, se realizará:

- Cuando el caudal sea inferior a 1 m<sup>3</sup>/sg, el punto de salida distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, si la salida se realiza en la fachada principal, será de 2,00 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.
- Cuando el caudal sea superior a 1 m<sup>3</sup>/sg, e inferior a 4 m<sup>3</sup>/sg, el punto de salida distará como mínimo, dos metros en plano horizontal y tres metros en plano vertical, de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, si la salida se realiza en la fachada principal, será de 2,00 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

La salida al exterior deberá realizarse mediante sistemas de depuración del aire.

- Cuando el caudal sea superior a 4 m<sup>3</sup>/sg, se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

j) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, salvo en los incluidos en los grupos I y II, se dispondrá de instalación de climatización.

La instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la D.G.A.

En la instalación se tendrán en cuenta tanto la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, como todas aquellas que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.

k) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del apartado II, serán:

- Locales incluidos en el grupo I, 50 dBA.
- Locales incluidos en el grupo II, 55 dBA.
- Locales incluidos en el grupo III, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo IV, 75 dBA.
- Locales incluidos en el grupo V, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo VI, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo VII, 55 dBA.

El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.

l) Equipos de música.

Los equipos de música, instalados en los locales o actividades incluidos en el apartado II, instalados en los bajos de edificios destinados principalmente a viviendas, no podrán superar la potencia máxima de:

- Locales incluidos en el grupo I, 40 w.
- Locales incluidos en el grupo II, 40 w.
- Locales incluidos en el grupo III, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo IV, 1.000 w.
- Locales incluidos en el grupo V, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo VI, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo VII, 40w.

En los equipos de música de los grupos I y II no podrán instalarse etapas de potencia, ni mesas de mezcla, etc.

m) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a éstos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

#### 7.2. Dotación de aparcamiento.

En suelo urbano se dispondrá 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos cuando la superficie sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

En suelo urbanizable se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

### Artículo 4.2.7. Uso DOTACIONAL

#### 1. Definición

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes clases:

- Clase a) Equipamiento
- Clase b) Espacios Libres
- Clase c) Aparcamiento
- Clase d) Comunicaciones para el Transporte
- Clase e) Infraestructuras

#### Artículo 4.2.7.1. Clase Dotacional de Equipamiento

##### 1. Definición

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

##### 2. Condiciones específicas

Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo,



podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad.

### 2.1. Flexibilidad de la calificación.

1. El uso dotacional en su clase *equipamiento* está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.
2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la LUA.
3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

### 2.2. Carácter de las dotaciones.

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- *Dotación general:* Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- *Dotación local:* Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

- *Dotación privada:* Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

### 2.3. Regulación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación

gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafadas en los planos de ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.
4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.

Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.

Para las parcelas calificadas de equipamiento en unidades de ejecución, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo no Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el presente Capítulo 3.4 de estas Normas.
6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título VII de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.
7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, 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 las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.
9. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

10. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.
11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

### 3. **Clasificación**

Se distinguen los siguientes tipos:

- Administrativo
- Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Socio-Cultural
- Religioso
- Sanitario
- Cementerio
- Polivalente

#### 3.1. **Administrativo**

##### 1. Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar bajo los genéricos, como sigue:

##### 2. Clasificación

###### a) *Servicios administrativos:*

- Ayuntamientos
- Juzgados
- Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.
- Correos

###### b) *Servicios de orden:*

- Comisarías
- Centros de detención
- Policía Municipal y de Tráfico

###### c) *Servicios de higiene y prevención:*

- Servicios de recogida de basuras
- Parque de bomberos

###### d) *Instalaciones militares*

e) *Servicios de abastecimiento*

- Mercado de abastos
- Lonja

f) *Recintos feriales públicos*

## 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

## 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación en edificios de nueva planta.

**3.2. Asistencial**

## 1. Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

## 2. Clasificación

Se clasifican en las siguientes categorías según su fin:

Categoría 1ª: *Asistencia a la juventud y a la infancia.*

Categoría 2ª *Asistencia de ancianos:* asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Categoría 3ª: *Asistencia a minusválidos:* talleres ocupacionales, etc.

Categoría 4ª: *Asistencia a marginados:* comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

## 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones sectoriales vigentes.

## 4. Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) o fracción de instalación de nueva planta.

### 3.3. Deportivo

#### 1. Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

#### 2. Clasificación

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2ª: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Dentro de la categoría 1ª se incluyen las siguientes subcategorías:

1ª.a) *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos:* Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1ª.b) *Instalaciones deportivas de utilización selectiva:* Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

#### 3. Condiciones

Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.

b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

#### 4. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- No se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).
- Por encima de ella, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, o por cada 50 espectadores.

### 3.4. Docente

#### 1. Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

#### 2. Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

a) Centro de Enseñanza infantil de Primer ciclo .....	1.500 m <sup>2</sup>
b) Centro de Enseñanza infantil de Segundo ciclo .....	3.000 m <sup>2</sup>
c) Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 9 unidades .....	5.000 m <sup>2</sup>
d) Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 18 unidades .....	10.000 m <sup>2</sup>
e) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 22 unidades .....	12.000 m <sup>2</sup>
f) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 26 unidades .....	15.000 m <sup>2</sup>
g) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 44 unidades .....	20.000 m <sup>2</sup>

#### 3. Condiciones

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

### 3.5. Socio-cultural

#### 1. Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

#### 2. Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

#### 3. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación, en obras de nueva planta.

### 3.6. Religioso

#### 1. Definición

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

## 2. Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

## 3. Aparcamiento

Una plaza por cada veinticinco (25) asistentes.

### 3.7. Sanitario

#### 1. Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

#### 2. Clasificación

Se clasifican en los siguientes dos (2) tipos y subtipos:

##### a) *Red hospitalaria:*

- a.1) Ciudades sanitarias
- a.2) Hospitales generales
- a.3) Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
- a.4) Otros hospitales, clínicas y policlínicas

##### b) *Red extrahospitalaria:*

- b.1) Casas de socorro - centros de urgencia
- b.2) Consultorios - dispensarios
- b.3) Ambulatorios y Centros de salud
- b.4) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas

#### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

#### 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas.

En instalaciones del tipo b.4), deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

### 3.8. Cementerio

#### 1. Definición

Comprende los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona el enterramiento de los restos humanos, y los servicios auxiliares.

#### 2. Clasificación

- a) Cementerios
- b) Tanatorios

#### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

#### 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación.

### 3.9. Polivalente.

#### 1. Definición

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento de polivalente, se permite cualquiera de las clases establecidas en estas Normas.

#### **Artículo 4.2.7.2. Clase Dotacional de Espacios libres**

##### **1. Definición**

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la salud, el reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendientes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las Zonas verdes y los Parques deportivos.

##### **2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes y Parques deportivos**

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se registrarán por lo previsto para estos usos en este mismo Título.



Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.

El citado limite no predetermina derechos. Así, sin que pueda llegar a superarse en ningún caso, el Ayuntamiento podrá establecer razonadamente limitaciones más estrictas en atención a las circunstancias de todo tipo que pudieran concurrir en cada caso.

### **Artículo 4.2.7.3. Clase aparcamiento**

#### **1. Definición**

Se denomina "**garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Con carácter general será de aplicación la Ley 3/1997, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, en particular en lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

#### **2. Clasificación**

Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Categoría 2: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.
- Categoría 3: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Categoría 4: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- Categoría 5: Garaje-aparcamiento para uso público.
- Categoría 6: Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).
- Categoría 7: Depósitos de vehículos usados.

#### **3. Condiciones**

##### *a) Generalidades*

La instalación de uso de garajes - aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuera obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los garajes - aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso horizontal, o con pendiente máxima del dos por ciento (2 %), de tres metros (3 m) de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

b) *Garajes - Aparcamientos* (categorías 1 a 5 y 7)

Los garajes - aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

b.1) Accesos.

Los garajes - aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble, siempre que la superficie de garaje por portal, no supere los seiscientos (600) metros cuadrados. En el resto deberán contar con acceso independiente para peatones.

En los garajes - aparcamientos de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del dieciocho por ciento (18%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a seis (6) metros. El espacio de espera horizontal será, como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros o de quinientos (500) centímetros si se trata de garajes para vehículos industriales medios.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La puerta de entrada al garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial, no pudiendo situarse sobre la alineación oficial si su apertura se realiza hacia el exterior de la misma.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada treinta (30) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá de un espacio de espera

diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia.

Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamientos.

b.2) Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento la superficie debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Para vehículos de dos ruedas: Un espacio de 1,50 por 2,50 metros.
- Para vehículos automóviles pequeños: Un espacio de 2,25 por 4,50 metros.
- Para vehículos automóviles grandes: Un espacio de 2,40 por 5,00 metros.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Un espacio regulado por la Legislación específica de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Para vehículos industriales ligeros: Un espacio de 2,50 por 5,70 metros.
- Para vehículos industriales pesados y autobuses: Un espacio de 3,00 por 9,00 metros.
- Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

La dimensión libre mínima entre plazas enfrentadas, o entre estas y el plano ciego de paredes opuestas será de cinco (5) metros. Esta dimensión podrá reducirse cuando mediante un incremento de la anchura de la plaza se garantice un correcto funcionamiento.

Las calles de circulación tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.

Los garajes-aparcamientos de vehículos automóviles dispondrán al menos de un 15% de sus plazas para vehículos grandes y de un 10% máximo para vehículos pequeños.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje - aparcamiento, no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por veinticinco (25) metros cuadrados.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

## b.3) Altura.

En garajes - aparcamientos se admite una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros en cualquier punto, con independencia de la altura libre de obstáculos, que como mínimo será de doscientos diez (210) centímetros.

## b.4) Aseos en garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes - aparcamientos públicos de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo para caballeros y otro para señoras.

Los de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrán de dos retretes con lavabo para caballeros y otros dos para señoras.

## b.5) Escaleras.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

## b.6) Construcción.

Todos los garajes - aparcamientos cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

El acceso en sótanos a trasteros y cuartos de instalaciones como salas de máquinas, grupos de presión, etc. será independiente del acceso a garajes cuando venga obligado por la normativa contra incendios.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Los garajes - aparcamientos en patios de manzana no superarán la altura máxima permitida en dicho patio.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

## b.7) Ventilación.

La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señale el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que queden separados un mínimo de cinco metros (5 m) de cualquier fachada. Caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de la condición anterior, tendrán, en un radio de tres (3) metros, una protección que los haga inaccesibles al público y una altura mínima sobre el suelo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis (6) renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que exista una por cada cuadrado de quince metros (15 m) de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro (1 m) la altura máxima del edificio.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo quince metros (15 m) de los edificios colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

b.8) Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia.

Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

b.9) Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias del acceso y estancia de los vehículos.

c) *Servicio público de transporte* (viajeros y mercancías), categoría 6.

Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

- c.1) Servicio público de transportes de mercancías.
- c.2) Servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En el grupo c.1) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

Las instalaciones de transporte, que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.

- En el caso del grupo de c.2), las determinaciones se regirán por la Reglamentación específica del Ministerio de Fomento, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

d) *Depósito de vehículos usados (categoría 7):*

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro cumpliendo las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

#### **Artículo 4.2.7.4. Uso de Comunicaciones para el Transporte**

##### **1. Definición**

Tienen uso dotacional de Comunicaciones para el Transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

##### **2. Aplicación**

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

##### **3. Clasificación**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria
- b) Red ferroviaria

#### 4. Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso Dotacional de Comunicaciones para el Transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Estaciones de Servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

#### 5. Clase Red Viaria

##### 5.1. Definición.

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a) *Viarío*: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) *Áreas de acompañamiento al viario*

Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

b.1) *Áreas estanciales*. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

b.2) *Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales*. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

c) *Áreas de servicio del viario*

Aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, así como para la implantación de las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

## 5.2. Condiciones generales de la red viaria

- a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.
- b) Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.
- c) En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- d) En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructura, así como el resto de usos dotacionales para el transporte y comunicaciones.
- e) Para las edificaciones que se implanten en las zonas denominadas, en el punto 5.1, apartado c) del presente artículo, como *áreas de servicio del viario*, se permitirá la edificabilidad necesaria par los usos especificados en el mencionado punto.
- f) Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- g) Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón de Evaluación de Impacto Ambiental o la legislación autonómica que pudiera redactarse sobre este particular.
- h) El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).
- i) Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado.

## 5.3. Condiciones específicas del viario

- a) Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.



- b) Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo no Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece (ver ANEXO II de estas Normas).
- c) El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.
- d) En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

- e) Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

Para el viario general:

- Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

Para el viario local:

- Anchura mínima: diez (10) metros entre alineaciones
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: uno y medio (1,5) metros.

No obstante, en suelo urbano se podrán admitir dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Se deberán cumplir, en lo posible, las condiciones urbanísticas establecidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.

- f) El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

#### 5.4. Condiciones específicas de las calles particulares

- a) Se definen como tales, las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

#### 5.5. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario

- a) Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
- b) Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
- c) La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

#### 5.6. Estacionamientos en la red viaria

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas.

- b) Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.
- c) En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima, adicional a la correspondiente en función de los usos, de una plaza de aparcamiento en superficie, por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

## 6. Clase **Red Ferroviaria**

### 6.1. Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

El sistema ferroviario comprende:

- a) *La zona de viales ferroviarios*: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) *La zona de instalaciones ferroviarias*: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- c) *La zona de servicio ferroviario*: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

### 6.2. Aplicación y alcance.

- a) Todos los suelos calificados como transporte ferroviario, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
- b) El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.
- c) Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

### 6.3. Condiciones de desarrollo

- a) Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el apartado 6.1. Definición, mediante el correspondiente Plan Especial.
- b) Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación de recintos ferroviarios o que afecten al entorno urbano, necesitarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el apartado 6.1. estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

- c) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
- d) Los proyectos de líneas de nuevo trazado, cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón de Evaluación de Impacto Ambiental, así como con la legislación autonómica que pudiera redactarse.
- e) La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
- f) En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

### 6.4. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes con el ferrocarril.

- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las líneas férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley (ver ANEXO II de las presentes Normas).

- b) Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
- c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo los lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.
- d) Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

#### 6.5. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarias.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

#### 6.6. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

- a) En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
- b) Su edificabilidad no será superior a 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias, con una ocupación máxima en planta del cincuenta por ciento (50%).
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
- d) Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### 6.7. Condiciones particulares de la zona de servicios ferroviarios

- a) En esta zona podrán construirse edificios para la prestación de servicio al público, tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc).
- b) La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del cincuenta por ciento (50%), de la parcela.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
- d) Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### 6.8. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario

- a) Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal, y en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.
- b) El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

#### Artículo 4.2.7.5. Uso de Infraestructuras

##### 1. Definición

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

##### 2. Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica y alumbrado
- d) Gas
- e) Telefonía y cable
- f) Residuos urbanos (vertederos y basureros)
- g) Estaciones de Servicio

##### 3. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de zonas verdes y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título IV.

Para las instalaciones de **Estaciones de Servicio y Suministro de Combustible** para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como el soterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

#### 4. Regulación

- a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destine a tal fin en los planos de Calificación, o en sus planeamientos de desarrollo.
- b) Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas.
- c) Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en áreas de planeamiento específico (APE), ámbitos de planeamiento incorporado (API) y Unidades de Ejecución (UE), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal de bloque abierto.
- d) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
- e) La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

#### 5. Condiciones de desarrollo

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

#### 6. Condiciones de ejecución

- a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
- b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.
- c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

## 7. Clase **Abastecimiento de agua**

### 7.1. Condiciones particulares

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Infraestructuras. Abastecimiento de Agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

a) *Banda de Infraestructura de Agua (BIA)*: son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

- a.1) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
- a.2) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- a.3) Se prohíbe la instalación de colectores.
- a.4) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

b) *Franjas de Protección (FP)*: se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

c) Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

## 8. Clase **Saneamiento**

### 8.1. Condiciones particulares

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto en el Capítulo 7.4 de las presentes Normas, así como a lo estipulado en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Huesca y en la Ley 6/2001 de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (B:O.A. nº 64, de 1 de junio de 2001).

## 9. Clase **Energía eléctrica y alumbrado**

### 9.1. Condiciones particulares

a) Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

b) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes



servidumbres. Las líneas de nueva planta deberán resolver, en el interior de los pasillos eléctricos que se definan, sus correspondientes servidumbres.

- c) Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, los artículos 140 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que recoge la normativa en materia de expropiación forzosa para la construcción de líneas eléctricas de alta tensión, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

- d) Si con carácter excepcional, en Suelo no Urbanizable o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
- e) En el suelo urbanizable, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de "Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica". Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
- f) En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de "Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica". La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- g) En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.
- h) En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

- h.1) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
- h.2) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
- h.3) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
  - h.3.1) En las zonas o ámbitos cuyo uso característico sea el industrial.
  - h.3.2) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
- i) Los tendidos eléctricos de alta tensión, estarán a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial aplicable, para su instalación.

## 10. Clase **Gas**

### 10.1. Condiciones particulares para el abastecimiento de Gas Natural en nuevas ordenaciones.

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

El planeamiento de desarrollo deberá prever, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

## 11. Clase **Telefonía y cable (TV y FM)**

### 11.1. Condiciones particulares para los servicios de teléfonos y otras comunicaciones por cable.

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; así como el Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado

mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.

Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

- b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

- c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los

edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

## 12. Clase **Residuos urbanos (vertederos y basureros)**

### 12.1. Condiciones particulares para el servicio de Residuos urbanos

- a) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos urbanos se atenderá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente, así como a las determinaciones del Capítulo 7.4 del Título VII de las presentes Normas.
- b) Las instalaciones de acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.
- c) Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

## 13. Clase **Estaciones de Servicio**

### 13.1. Definición

Se entiende por Estación de Servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de Suministro.

### 13.2. Condiciones particulares

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- a) Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para los restantes metros cuadrados de superficie.

- b) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.
- c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros

cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje-aparcamiento.

- d) Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en las presentes Normas para el uso industrial.
- e) Las Unidades de Suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.

Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>.) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

- f) Según lo especificado en el presente artículo 4.2.7.5, punto 3, compatibilidad de usos, la instalación de Estaciones de Servicio, requerirá la formulación de un Plan Especial, que estudie las necesidades y diversas alternativas existentes, sin perjuicio de las condiciones expresamente mencionadas en la totalidad del presente artículo.

## TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO 5.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

#### Artículo 5.1.1. Vinculación.

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización.

Las Normas detalladas en este Capítulo 5.1, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

#### Artículo 5.1.2. Sistema viario.

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de diez (10) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos.

En la ejecución de viario se tendrá en cuenta lo siguiente:

#### a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble, en suelo urbano consolidado, es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado de especie y porte adecuado.

b) Pavimentación

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Con carácter general, la pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

- b.1) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b.2) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- b.3) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.4, Uso de comunicaciones para el transporte, de las presentes Normas.

**Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua.**

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas, residencias y hoteles .....250 litros/habitante/día
- Equipamiento docente..... 50 litros/estudiante/día
- Equipamiento sanitarios.....600 litros/cama/día
- Terciario de oficinas.....50 litros/empleador/día
- Resto de usos .....50 litros/habitante/día
- Riego de calles y jardines.....2 litros/m2 zona regada/día

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,40. Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Arterias, distribuidores y acometidas ..... 100 mm.
- Red de riego ..... 80 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes ..... 100 mm.

c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

d) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

e) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

f) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión).

g) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

h) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

i) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 6), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.4. Red de saneamiento.**

Con carácter general la regulación de las condiciones de saneamiento deberá atender a lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación de la Participación en la Gestión del Agua en Aragón.



Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.
- b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 5.1.3, apartado a) de las presentes Normas.

- c) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo.
- d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, cuyo material sea hormigón centrifugado, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.; para secciones mayores el material será hormigón armado.
- e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.
- f) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup> y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo. Podrán ser sustituidas por acometidas directas a la red de agua con diámetro Ø 80 mm para limpieza.
- g) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".
- h) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En cualquier caso, dado que el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración establece, en su punto 13, Ordenanzas, apartado 2, la recomendación de que se limite el número de estaciones

depuradoras a una planta depuradora por término municipal, la implantación de otras estaciones precisará de una rigurosa justificación.

Igualmente se estará a lo dispuesto en los Planes de Zona de Saneamiento y Depuración, regulados en el artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Participación en la Gestión del Agua en Aragón, que tienen por objeto concretar las instalaciones, objetivos y medidas de depuración y saneamiento en los ámbitos territoriales de actuación establecidos en el mencionado Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

Deberá asimismo cumplirse lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, así como lo regulado en el artículo 4.2.5, Uso industrial, de las presentes Normas.

- j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Ebro y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.
- k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg, ni superiores a 3 m/seg.
- l) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo no Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

- m) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.
- n) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado tanto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, como en la legislación sectorial de aplicación.
- o) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escorrederos, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 7), de las presentes Normas.

Para los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, se estará a lo dispuesto en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 22 de octubre de 2001):

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, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 90,15 euros por habitante equivalente. Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

#### **Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica.**

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo 5.1, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del punto de acceso a la red general definido por la compañía distribuidora en la zona, y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.
- b) Las líneas eléctricas de tensiones superiores a 1000 voltios se diseñarán y construirán para las tensiones normalizadas, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de

sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

- c) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

- d) La distribución en baja tensión se realizará previa autorización de la Delegación de Industria, a 380/220 voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 8), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.6. Alumbrado público.**

- a) La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas o establezca el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los servicios municipales competentes.

En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.

- b) Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora se instalarán normativamente en aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de

los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán "bajo plomo".

- c) La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán de acero inoxidable de calidad y espesor según modelo normalizado por el Ayuntamiento.
- d) Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. En espacios acerados será registrable con tapa de hierro fundido, o acero inoxidable.
- e) El nivel luminoso mínimo que se deberá alcanzar en todo caso será:
  - Calles rodadas.....20 lux
  - Calles peatonales ..... 5 lux
  - Plazas.....20 lux
  - Jardines ..... 5 lux
- f) Los correspondientes proyectos tenderán a reducir la "contaminación lumínica", corrigiendo en lo posible efectos negativos como pueden ser el resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo, dando preferencia a la implantación de luminarias con distribución del haz hacia el suelo; o la intrusión luminosa en el entorno doméstico.

**Artículo 5.1.7. Red de telefonía.**

- a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.
- b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

- c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

- d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Deberán cumplirse asimismo las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 10), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.8. Otras instalaciones.**

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable, además de lo regulado en el art. 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, de las presentes Normas.

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones.

#### **Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres.**

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmante o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen - cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

#### Artículo 6.1.2. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones de la parcela edificable,
  - b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela,
  - c) Condiciones de volumen y forma de los edificios,
  - d) Condiciones higiénicas de los edificios,
  - e) Condiciones de dotación de servicios en los edificios,
  - f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios y
  - g) Condiciones de estética.
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
3. La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

### CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

#### Artículo 6.2.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.



**Artículo 6.2.2. Linderos.**

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

**Artículo 6.2.3. Alineaciones.**

Son las líneas que señala el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos no edificables de dominio público.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Actuales. Son los linderos de las fincas con los viales o espacios libres públicos existentes.
2. Oficiales o exteriores. Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen; estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

**Artículo 6.2.4. Parcela. Clases.**

Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:

- Parcela mínima. Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan.
- Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

**Artículo 6.2.5. Solar.**

Tienen la consideración de solar las superficies de suelo urbano, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los instrumentos de desarrollo correspondientes, aptas para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de la LUA.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

## CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

### Artículo 6.3.1. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

### Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela.

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

### Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia

1. Rasantes actuales. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los documentos oficiales de este Plan General, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

Salvo indicación expresa, en el suelo urbano consolidado, las rasantes oficiales coincidirán con las actuales.

3. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.
4. Cota de origen y referencia. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

### Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos.

1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.

2. Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I., el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo

rasante y, en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

#### **Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela.**

Se fija por la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable, entendiéndose por superficie ocupable la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición.

#### **Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada.**

Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

#### **Artículo 6.3.7. Fondo edificable.**

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación oficial, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

#### **Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación.**

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo.

#### **Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada.**

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela cerrados, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante.

Salvo disposición en contra de cada norma zonal o planeamiento de desarrollo, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 6.3.10. Espacio libre privado.**

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

#### **Artículo 6.3.11. Separación entre edificios.**

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

## **CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 6.4.1. Definición.**

Son aquéllas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquéllas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

### **Artículo 6.4.2. Tipología edificatoria.**

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías de edificación:

- *Manzana cerrada o entre medianeras.* La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- *Aislada o en bloque abierto.* La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- *Pareada.* Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- *Agrupada en hilera o adosada.* Variante de la construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

### **Artículo 6.4.3. Edificabilidad.**

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- Una cifra absoluta concreta.
- Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.
- O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

#### **1. Medición de la edificabilidad**

En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

## 2. Superficie edificada por planta

Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

- a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.
- c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquéllas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio (0,5) metro cuadrado.
- f) Los huecos de aparatos elevadores.
- g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.
- h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- i) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.
- j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

## 3. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

### **Artículo 6.4.4. Superficie construida y superficie útil.**

- *Superficie construida.* Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.

- *Superficie útil.* Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de utilización directa para el uso a que se destine. Se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

**Artículo 6.4.5. Altura.**

1. De la edificación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa

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

3. De coronación

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbrera, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbrera, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.

4. De las plantas o pisos

- a) *De piso.* Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.
- b) *Libre.* Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

5. Medición

- a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

2 plantas (B + 1) .....	7,50 m
3 plantas (B + 2) .....	10,50 m
4 plantas (B + 3) .....	13,50 m
5 plantas (B + 4) .....	16,50 m
6 plantas (B + 5) .....	19,50 m
7 plantas (B + 6) .....	22,50 m
8 plantas (B + 7) .....	25,50 m

- b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).
- c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas.

- d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.
- e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.
- f) La altura mínima libre en vivienda, techo - suelo, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA)

En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm). y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)

#### 6. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.

**Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.**

- a) Se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien(100) centímetros la altura de cornisa.
- b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebros.
- c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).
- d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo si fuera necesario para escaleras, torreones de ascensor, depósitos, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio.. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

**Artículo 6.4.7. Planta**

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- *Planta baja.* Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante.
- *Plantas inferiores a la baja.* Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia



menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

- *Sótano*. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- *Semisótano*. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.
- *Entreplanta*. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de *Atillo*.
- *Planta de piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- *Ático*. Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
- *Torreones*. Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones:
  - Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquélla, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.
  - Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

**Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos**

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- *Balcones.* Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan *Balconadas*.

Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- *Miradores.* Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan *Galerías*. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- *Cuerpos cerrados volados.* Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a 45° desde la arista de la fachada en cada lindero.

Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

#### **Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros**

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los de los vuelos permitidos para balcones.

#### **Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes**

En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.

#### **Artículo 6.4.11. Soportales, pasajes, portadas, rejas y escaparates**

En planta baja, en las zonas donde existan iniciados soportales paralelos a la línea de fachada, las edificaciones contiguas mantendrán los soportales con profundidad igual a los existentes, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Los pasajes tendrán una anchura mínima de cinco (5) metros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta diez (10) centímetros.

Cuando, por normas cuya aplicación resulte concurrente con la de esta Normativa, sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince (15) centímetros.

Las vitrinas, los escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales podrán sobrepasar la alineación oficial un máximo de quince (15) centímetros.

#### **Artículo 6.4.12. Muestras y banderines**

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

Deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, según el artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.

Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

**Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.**

Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.

**CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS****Artículo 6.5.1. Definición**

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal., en especial lo dispuesto en el Ley 3/1997, de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como en 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 las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.

**Artículo 6.5.2. Pieza**

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera *pieza habitable*, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.

Se considerará *pieza exterior* toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumpla las condiciones de estas Normas.

### **Artículo 6.5.3. Patios**

Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela

a.1) *Cerrado*. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

a.2) *Abierto*. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio de manzana

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

c) Patio inglés

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

d) Patio mancomunado

Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento.

### **Artículo 6.5.4. Anchura de patios**

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados.

### **Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados**

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se considerarán paramentos más altos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del 25% de la del perímetro del patio.

**Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados**

La anchura mínima del patio sobre el que recaigan piezas habitables será de 1/4 de la altura del patio, medida según lo definido en el artículo 6.5.4. Cuando a un patio sólo recaigan locales no vivideros, su anchura mínima será de 1/6 de su altura, con un mínimo de tres (3) metros.

Los patios abiertos a fachada y patios de manzana tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros, y en el caso de los primeros, su fondo máximo será 1/6 de su anchura. Cuando los patios se abran a otro patio, su fondo máximo será igual a su anchura.

**Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses**

Los patios ingleses tendrán una anchura, medida perpendicularmente a la fachada, igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de tres (3) metros.

**Artículo 6.5.8. Acceso a los patios**

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres –que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad- para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No obstante, en manzanas situadas en el casco urbano, en las que, por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones del CTE, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento. Para ello será necesario que se adopten medidas complementarias de seguridad contra incendios en aras a lograr unas condiciones de evacuación y, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el Proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

**Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana**

Son las graficadas en los planos de ordenación de este Plan General.

**Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana**

Los patios de manzana podrán edificarse sobre rasante hasta una altura libre máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo urbanizarse totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas. Tanto en el caso de que no estén edificadas, como en el caso de que se edifiquen bajo o sobre rasante, los patios de manzana deberán ajardinarse en un mínimo del 50% y deberán contar con acceso desde espacios comunitarios. Estas dos últimas condiciones (acceso desde espacios comunitarios y ajardinamiento) solo serán exigibles en patios que cuenten con una

superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro de veinte (20) metros como mínimo.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento, y el uso comercial como prolongación de los locales en planta baja y con acceso desde la calle.

#### **Artículo 6.5.11. Ventilación**

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- a) *Ventilación natural directa.* Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) *Ventilación natural conducida.* Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) *Ventilación forzada.* Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Se autoriza la ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de climatización, cuartos de basura, escaleras, garajes y servicios similares, mediante chimenea de ventilación.

Estas chimeneas de ventilación podrán ser por colector general o unitario y conductos independientes, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

- 1) Un solo colector debe servir a un máximo de 7 plantas.
- 2) Los conductos serán verticales y de material incombustible.
- 3) La sección mínima del colector será de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>.

La parte superior de la chimenea de ventilación se rematará con un aspirador estático o activado.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable para ventilación con una dimensión mínima equivalente a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

#### **Artículo 6.5.12. Iluminación**

Todas las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un octavo (1/8) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

#### **Artículo 6.5.13. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial**

Toda pieza adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para el uso residencial en el Título IV de estas Normas.

**Artículo 6.5.14. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial**

Toda pieza adscrita a un local de uso no residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para su uso en el Título IV de estas Normas.

**Artículo 6.5.15. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja**

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la legislación específica del uso correspondiente.

**Artículo 6.5.16. Oscurecimiento de piezas habitables**

En uso residencial, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su total oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

**CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS****Artículo 6.6.1. Definición**

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquéllas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

**Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento****1. Abastecimiento de agua**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable que se dimensionará conforme a la Norma Básica de Suministro de Agua a los Edificios o normativa que la sustituya.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.



## 2. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

## 3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquéllas que las sustituyan.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

### **Artículo 6.6.3. Evacuación de humos**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

### **Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos urbanos**

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.

### **Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía**

#### a) Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

b) Instalaciones de puesta a tierra

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 las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

c) Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

d) Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

e) Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

f) Cuartos de caldera y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

g) Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m<sup>3</sup>) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.

i) Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

#### **Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación**

1. Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

3. Antenas de TV y radio

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

#### **Artículo 6.6.7. Aparcamientos**

a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:

- a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.

- a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.
- a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan mas de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.
- a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.
- a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa.

No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

- a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.
- a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

b) Aparcamientos exteriores:

- b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.
- b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.

c) Aparcamientos interiores:

- c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.
- c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.
- c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.

- c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.
  - c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.
- d) Carga y descarga
- d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
  - d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.
  - d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.
- e) Aparcamientos municipales
- e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.
  - e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.
  - e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.
  - e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.
- f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:
- f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.

- f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

## **CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 6.7.1. Definición**

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.

### **Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones**

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.
2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que se concreta en 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 las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

### **Artículo 6.7.3. Puertas de acceso**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

### **Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior**

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

#### **Artículo 6.7.5. Antepechos**

En habitaciones vivideras de uso residencial (salones y dormitorios), los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán una altura menor de cien (100) centímetros ni mayor de ciento quince (115) centímetros.

#### **Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras**

a) *Ancho*. Salvo las de viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de noventa (90) centímetros, en edificios de más de dos (2) plantas o de más de cuatro (4) viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

No obstante lo anterior, en edificios de viviendas o de cualquier otro uso, las escaleras cumplirán la normativa que en materia de evacuación y prevención de incendios se contiene en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

b) *Iluminación*. En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de sesenta (60) centímetros cuadrados y el lucernario o lucernarios contarán con una superficie no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la caja de escalera, siendo la dimensión mínima de un (1) metro cuadrado.

En edificios de más de cuatro (4) plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de cien (100) centímetros cuadrados de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, se admiten las escaleras sin luz ni ventilación natural con las siguientes condiciones:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos y semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta con chimenea de ventilación homologada.
- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

c) *Otras disposiciones*. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o de meseta partida. La altura libre en escaleras será superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las puertas de acceso y las de ascensor no deberán interrumpir el espacio de circulación de la escalera. Las dimensiones de las huellas no serán

menores de veintiocho (28) centímetros, y la contrahuella no sobrepasará los dieciocho y medio (18,5) centímetros.

#### **Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores**

- a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.
- b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
- c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.

- d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
- e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
- f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.
- g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.
- h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.

#### **Artículo 6.7.8. Protección contra incendios**

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.



Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no puede alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Así mismo con los mismos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en el artículo 60, apartados 1 y 2 de la LUA.

#### **Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo**

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la Norma Tecnológica correspondiente.

## **CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Artículo 6.8.1. Definición**

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

### **Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificados**

Los solares no edificados, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis (6) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal

cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

#### **Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas**

Salvo normativa más concreta de la norma zonal, las fincas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos.

#### **Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento idéntico al de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la licencia de primera ocupación, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

#### **Artículo 6.8.5. Fachadas de locales**

El tratamiento de los elementos fundamentales de su composición, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc. deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio. El tratamiento de las fachadas, en cuanto al resto de los elementos que la integran, como cerramientos, acristalamientos, toldos y similares, deberá responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

#### **Artículo 6.8.6. Disposiciones sobre medianeras y paramentos al descubierto**

Los paramentos exteriores a la vista deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas de la edificación en que se encuentren, salvo en la altura que sea susceptible de ser tapada por nueva construcción medianera, en cuyo caso se podrá sólo enlucir y pintar, debiendo –en cualquier caso– quedar garantizadas su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

#### **Artículo 6.8.7. Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas municipales concretas sobre el uso y situación de instalaciones y antenas de telefonía, radio, televisión, etc., así como depósitos u otras instalaciones, con el fin de proteger el medio ambiente urbano.

**Artículo 6.8.8. Protección del arbolado**

El arbolado existente en los espacios libres públicos, viales, etc., aunque no esté calificado como zona verde, debe ser conservado y protegido.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten, debiendo proveer de las medidas necesarias para su protección y conservación durante la ejecución de las obras. Toda pérdida de arbolado en la vía pública debe ser repuesta de forma inmediata.

Si por alguna causa fuere necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública, será obligatoria su sustitución por otro de especie igual a la sustituida, a cargo del causante de la desaparición de aquél.

## TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO 7.0. PRELIMINAR

#### Artículo 7.0.1. Conjunto Histórico

Según la delimitación que aparece grafiada en el plano nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000, el Casco Antiguo de Huesca, forma parte del Patrimonio Cultural Aragonés, como Bien Inmueble, con la categoría de Conjunto de Interés Cultural, y con la figura de Conjunto Histórico, que según lo regulado en el artículo 12 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, es la agrupación continua o dispersa de bienes inmuebles, que es representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o de su historia, que se constituye en una unidad coherente y delimitable con entidad propia, aunque cada elemento por separado no posea valores relevantes.

### CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 7.1.1. Objeto

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Huesca, ya sea por sus valores naturales, medioambientales, arqueológicos, históricos, culturales o arquitectónicos.

También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

#### Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:
  - Enclaves arqueológicos
  - Edificación y elementos singulares
  - Parques y jardines
  - Medioambiente urbano
2. Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.
3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.
4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:
  - a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.

- b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.
- c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio.
- d) Los planes especiales que, en desarrollo de las previsiones contenidas o no en el Plan General, pueda formular en cualquier momento el Ayuntamiento, según lo estipulado en los artículos 54 y 55 de la LUA, para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural o del medio urbano. Contendrán las determinaciones necesarias propias de su naturaleza y finalidad, no siendo instrumentos de ordenación integral del territorio.

## **CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

#### **Artículo 7.2.1. Del inventario**

1. Se crea el inventario de espacios sujetos a la protección del patrimonio arqueológico, incluyendo tanto los yacimientos como sus entornos.
2. El inventario recogido en estas normas tendrá carácter permanente, y estará siempre abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que sean descubiertos por azar, o como resultado de trabajos de investigación. A estos bienes se les aplicará la ordenanza específica de protección correspondiente, atendiendo a tipo del suelo en que se ubican (cascos urbanos o resto del territorio), al tiempo que se definirán y delimitarán sus niveles y áreas de protección de forma pormenorizada, y adaptándose a cada caso concreto.

#### **Artículo 7.2.2. Niveles y áreas de protección**

Los niveles y áreas de protección de los elementos incluidos en el inventario se definen teniendo en cuenta la adscripción cultural y tipológica, el entorno, el estado de conservación y la clasificación del suelo en que se sitúan. Los niveles y áreas de protección definidos para cada uno de los yacimientos sirven de base para establecer las ordenanzas específicas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

#### **Artículo 7.2.3. Usos**

Todos aquellos usos o construcciones que pretendan realizarse dentro de las áreas de protección establecidas en estas normas, deberán armonizar con las características de los elementos patrimoniales, con su entorno y con los valores que traten de proteger.

#### **Artículo 7.2.4. Tipos de actuación arqueológica**

Según lo regulado en el artículo 70, apartado 1, de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, son intervenciones arqueológicas y paleontológicas:

- a) La prospección arqueológica, entendida como la explotación superficial y sistemática sin remoción, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio e investigación para la detección de restos históricos o paleontológicos, así como de los componentes geológicos y ambientales relacionados con los mismos.

Esto engloba la observación y el reconocimiento sistemático de superficie y también la aplicación de las técnicas científicas que la arqueología reconoce como válidas.

- b) El sondeo arqueológico, entendido como aquella remoción de tierras complementarias o no de la prospección, encaminado a comprobar la existencia de un yacimiento arqueológico o reconocer su estratigrafía. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos se considerará dentro de este apartado.
- c) La excavación arqueológica, entendida como la remoción, en el subsuelo o en medios subacuáticos, que se realice a fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos relacionados con los mismos.
- d) El estudio de arte rupestre, entendido como el conjunto de tareas de campo, orientadas a la investigación, a la documentación gráfica por medio de calvo y a cualquier manipulación o contacto con el soporte de los motivos representativos.
- e) Las labores de protección, consolidación y restauración arqueológica, entendidas como las intervenciones en yacimientos arqueológicos encaminadas a favorecer su conservación y que, en consecuencia, permitan su disfrute y faciliten su acrecentamiento.
- f) La manipulación con técnicas agresivas de materiales arqueológicos.

#### **Artículo 7.2.5. Tramitación**

1. Solicitudes de Licencia Municipal. Los actos sujetos a licencia y otras actividades que supongan la remoción de tierras, y que puedan afectar al sustrato arqueológico, deberán seguir la tramitación que se relaciona a continuación, sin menoscabo de otras autorizaciones necesarias, de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente.
- a) Todo tipo de planeamiento de desarrollo, actuaciones en general (obras de excavación, movimiento de tierras o demolición), proyectos de obra que pretendan llevar a cabo en las zonas de protección establecidas en las presentes ordenanzas, deberán ser remitidas por el Ayuntamiento, al organismo competente de la D.G.A. Dichas solicitudes deberán ir acompañadas de informe urbanístico sobre la viabilidad de las solicitudes, así como de las condiciones de las mismas, y un proyecto de actuación arqueológica (a ejecutar previamente o durante la ejecución de las obras) que se adecue a lo establecido en la legislación vigente en materia de arqueología (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés y Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español) y a lo establecido en las presentes ordenanzas. Estas intervenciones deberán garantizar la correcta documentación de los restos arqueológicos existentes. La intervención arqueológica correrá a cargo del promotor.

- b) Los órganos competentes de la D.G.A. resolverán, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las solicitudes, la aprobación o denegación del acto sujeto a licencia, e informarán sobre la viabilidad del proyecto arqueológico, imponiendo la cautela arqueológica pertinente.
  - c) En caso de que las resoluciones sean favorables, la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la D.G.A. autorizará el proyecto, y se lo comunicará al Ayuntamiento, promotor y arqueólogo. El Ayuntamiento, concederá licencia para la ejecución de los trabajos que impliquen remoción de tierras, de acuerdo con el proyecto arqueológico autorizado. El arqueólogo deberá comunicar a la Consejería de Educación y Cultura el inicio y final de la intervención, así como emitir el informe valorativo pertinente.
  - d) Dicho informe arqueológico con los resultados obtenidos será remitido al organismo competente de la Consejería de Educación y Cultura, quien resolverá, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las obras, y si fuese necesario, sobre la posible propuesta municipal relativa a la conservación de los restos, las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que deban figurar en la licencia definitiva, o la necesidad de ampliar o no la intervención arqueológica.
  - e) En caso de que la resolución sea favorable, el Ayuntamiento podrá conceder, desde el punto de vista arqueológico y siguiendo el trámite pertinente, la licencia municipal definitiva.
  - f) En caso de ser necesaria una ampliación de la actuación arqueológica, será preciso elaborar un nuevo proyecto arqueológico, que se adecue a lo establecido en la legislación vigente en materia de arqueología.
2. En aquellos casos en que nuevos elementos arqueológicos tengan que ser incluidos en el inventario, o bien, los niveles y áreas de protección sufran alguna modificación, se elaborará, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, la correspondiente ficha individualizada de protección, se delimitará su ámbito de protección en la cartografía de planeamiento, y si fuese necesario, se redactará una ordenanza de protección específica. La incorporación de nuevos elementos será informada, de forma preceptiva y vinculante por el órgano competente de la Consejería de Educación y Cultura.

#### **Artículo 7.2.6. Hallazgos**

El hallazgo o descubrimiento casual de objetos y restos materiales que se presume que puedan poseer, o posean, los valores que son propios del patrimonio cultural aragonés, y fuesen descubiertos por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole, se pondrá en conocimiento del órgano competente de la Consejería de Educación y Cultura y del Ayuntamiento, estándose a lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés y Artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. El órgano autonómico competente informará con carácter vinculante sobre la viabilidad de las obras, la posible propuesta municipal sobre la conservación de los restos, o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto en ejecución.

**Artículo 7.2.7. Jerarquía de la cartografía y Modificaciones del inventario**

1. En caso de apreciarse contradicciones en la cartografía de planeamiento referente a la delimitación planimétrica de las diferentes áreas de protección, prevalecerá el límite grafiado en la cartografía de mayor definición disponible.
2. Los grados, niveles y áreas de protección definidos para los elementos que integran el inventario, podrán sufrir modificaciones como consecuencia de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se desarrollen en ellos, o bien, por la localización de objetos y materiales arqueológicos en procesos de remoción de tierras, tengan el carácter que tengan.

**Artículo 7.2.8. Ordenanzas Específicas y Niveles de Protección**

1. Atendiendo fundamentalmente al tipo de suelo en el que se ubican los yacimientos, así como a las diferentes tipologías de los yacimientos arqueológicos en cada caso y los tipos de intervención antrópica, se establecen dos ordenanzas específicas de Protección del Patrimonio Arqueológico:
  - a) Ordenanza Reguladora del Patrimonio Arqueológico Urbano.
  - b) Ordenanza Reguladora del Patrimonio Arqueológico no Urbano.
2. Los niveles de protección definidos en estas ordenanzas son:
  - a) Patrimonio Arqueológico Urbano. Se distinguen dos niveles de protección:
    - Zonas con Protección Integral.
    - Zonas con Protección Cautelar.
  - b) Patrimonio Arqueológico no Urbano. Se distinguen dos niveles de protección:
    - Zonas con Protección Integral.
    - Zonas con Protección Preventiva.

**SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO****Artículo 7.2.9. Prescripciones arqueológicas generales para todo el ámbito**

Sin perjuicio de la aplicación de la Condiciones Particulares para cada nivel de Protección, serán de aplicación general en el ámbito urbano las prescripciones siguientes:

1. Previamente a proceder a la demolición de un inmueble, deberá efectuarse inspección arqueológica en aquellos de antigüedad superior a 100 años, o si se prevé que puedan albergar restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, tanto sobre rasante como en dependencias subterráneas. En dichos derribos debe intervenir técnico competente en materia arqueológica, según exige el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades



arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón, BOA de 7 de febrero de 1990.

2. En cualquier tipo de obra en curso que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones arqueológicas durante todo el proceso por indicación de los Servicios Técnicos Municipales, las cuales deben ser realizadas por técnico competente en materia arqueológica.
3. En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra, el hallazgo deberá ser puesto en conocimiento de la Administración competente en aplicación del Artículo 69 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés y del Artículo 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

#### **Artículo 7.2.10. Zonas con Protección Integral**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zona A" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Zona A" en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.
2. **Usos:**
  - a) No se permitirán obras u otros usos incompatibles con la conservación de los restos.
  - b) Cualquier intervención estará condicionada a la conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor de los restos, en función del interés de los mismos.
  - c) En caso de Proyectos de Restauración en bienes inmuebles declarados B.I.C., debe contemplarse el asesoramiento arqueológico en su diseño.
3. **Condiciones particulares de protección**
  - a) Cualquier tipo de proyecto de intervención en estas zonas (restauraciones, obras de Interés Público, etc.) debe ir precedido de un Estudio Inicial de Impacto sobre el Área Arqueológica.
  - b) En caso de pequeñas remociones superficiales, hasta 50 cm de profundidad incluido el interior de los edificios de interés arqueológico, éstas deberán efectuarse bajo control arqueológico.
  - c) En caso de obras compatibles con la conservación de los restos, o que afecten a zonas poco conocidas del Área, éstas deben ir precedidas de excavaciones arqueológicas.
  - d) En el caso de caminos debe tenderse a la conservación y mantenimiento y, si la expansión urbana lo requiere, debe hacerse coincidir en lo posible los trazados urbanos nuevos con el camino, de forma que pueda enlazar con el conservado en el territorio, contado con la señalización oportuna.
4. **Tramitación:** seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5 de las Normas Generales de Protección.

**Artículo 7.2.11. Zonas con Protección Cautelar**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zona B", "Zona C", "Zona D" y "Zona E" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Zona B", "Zona C", "Zona D" y "Zona E" en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.
2. **Usos:** Podrá efectuarse cualquier tipo de obra tras la aplicación de las Condiciones particulares y su evaluación.
3. **Condiciones particulares de protección**
  - a) En todas las actuaciones que afecten al subsuelo se realizarán previamente las siguientes tareas:
    - En las áreas protegidas como "Zona B", excavaciones arqueológicas suficientes para documentar el contenido arqueológico, que serán sistemáticas en las áreas positivas.
    - En las áreas protegidas como "Zona C", sondeos y catas de comprobación. Si existen sondeos positivos, se continuarán con excavaciones arqueológicas.
    - En las áreas protegidas como "Zona D", se efectuará un control arqueológico de los vaciados.
    - En las áreas protegidas como "Zona E", prospecciones del terreno.
  - b) En las áreas afectadas por la protección "Zona B" y "Zona C", en caso de pequeñas remociones superficiales, hasta 50 cm de profundidad incluido el interior de los edificios de interés arqueológico, éstas deberán efectuarse bajo control arqueológico.
  - c) En las áreas afectadas por la protección "Zona B", en caso de proyectos de restauración o modificación de edificios reseñados de interés arqueológico que afecten al subsuelo, deberán diseñarse con asesoramiento arqueológico.
  - d) De acuerdo con las normas de tramitación del Artículo 7.2.5. y en función de los resultados de las actuaciones anteriormente enumeradas, la Administración competente evaluará los mismos y, en su caso, modificará el grado de protección, al margen de las prescripciones oportunas.
4. **Tramitación:** seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5 de las Normas Generales de Protección.

**Artículo 7.2.12. Zonas arqueológicamente nulas**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zonas Arqueológicamente nulas", "Zonas Parciales Arqueológicamente nulas" y "Zonas Parciales Arqueológicamente nulas (con restos)" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a las áreas así identificadas en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.
2. **Usos:** Podrán efectuarse cualquier tipo de obras.

## SECCIÓN TERCERA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO

### **Artículo 7.2.13. Prescripciones arqueológicas para todo el ámbito**

Sin perjuicio de la aplicación de la Condiciones Particulares para cada nivel de Protección, serán de aplicación general en el territorio las prescripciones siguientes:

1. Previamente a proceder a la demolición de un inmueble, deberá efectuarse inspección arqueológica en aquellos de antigüedad superior a 100 años, o si se prevé que puedan albergar restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, tanto sobre rasante como en dependencias subterráneas. En dichos derribos debe intervenir técnico competente en materia arqueológica, según exige el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón, BOA de 7 de febrero de 1990.
2. En cualquier tipo de obra en curso que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones arqueológicas durante todo el proceso por indicación de los Servicios Técnicos Municipales, las cuales deben ser realizadas por técnico competente en materia arqueológica.
3. En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra, el hallazgo deberá ser puesto en conocimiento de la Administración competente en aplicación del Artículo 69 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés y del Artículo 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

### **Artículo 7.2.14. Zonas con Protección Integral**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Nivel I" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Nivel I" en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.
2. **Usos:**
  - a) No se permiten obras u otros usos que afecten a la conservación del yacimiento y se prohíben todo tipo de vertidos y residuos sobre el mismo.
  - b) En el caso de Proyectos de Interés Público, éstos irán precedidos de un Estudio Inicial de Impacto sobre el yacimiento.
  - c) En caso de Proyectos de Restauración en bienes inmuebles declarados B.I.C., debe contemplarse el asesoramiento arqueológico en su diseño.
  - d) Cualquier intervención estará condicionada a la conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor de los restos, en función del interés de los mismos.

### 3. Condiciones particulares de protección

- a) En caso de obras que sean compatibles con la conservación del yacimiento o afecten a zonas desconocidas del mismo, deberán efectuarse previamente excavaciones arqueológicas aunque las remociones previstas sean mínimas.
- b) Los restos aparecidos deberán ser evaluados tras la excavación por la Administración competente, determinando su conservación total o parcial "in situ" y en función de ello el estudio de la modificación o anulación del proyecto. En casos excepcionales, y si los restos así lo permiten, podrá considerarse, por causa mayor, su traslado a otro emplazamiento, adecuado a su conservación.
- c) En el caso de los caminos clasificados en este nivel, debe conservarse su trazado, debiendo realizarse un reconocimiento previo del mismo para valorar detalladamente su estado de conservación.

4. Tramitación: seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5 de las Normas Generales de Protección.

#### **Artículo 7.2.15. Zonas con Protección Preventiva**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Nivel II", "Nivel III", Nivel IV" y "Nivel V" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Nivel II", Nivel III", "Nivel IV" y "Nivel V" en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.

### 2. Usos

- a) Se permiten obras u otras actuaciones precedidas de la aplicación de las Condiciones particulares de protección y su evaluación.
- b) Se prohíbe todo tipo de vertidos y residuos sobre el yacimiento.

### 3. Condiciones particulares de protección

- a) En todas las actuaciones que afecten al subsuelo se realizarán previamente las siguientes tareas:
  - En las áreas protegidas con "Nivel II", excavaciones arqueológicas suficientes para recuperar los restos del yacimiento y estudiarlo convenientemente. En el caso de caminos, deberá efectuarse un estudio previo y valoración del mismo.
  - En las áreas protegidas con "Nivel III", catas arqueológicas de comprobación, para determinar si existe o se conserva yacimiento en el enclave.
  - En las áreas protegidas con "Nivel IV", se controlarán arqueológicamente las remociones en la zona. Previamente a la realización de cualquier obra los restos se estudiarán documentándolos planimétricamente.
  - En las áreas protegidas con "Nivel V" y, sobre todo en aquellas obras que supongan una intensa remodelación del entorno, se practicarán prospecciones previas íntegras del

territorio afectado, incluyendo los tramos de caminos que correspondan a vías tradicionales o antiguas de comunicación que no hayan sido revisadas y otros bienes inmuebles.

- b) De acuerdo con las normas de tramitación del Artículo 7.2.5 y en función de los resultados de las actuaciones anteriormente enumeradas, la Administración competente evaluará los mismos y, en su caso, modificará el grado de protección, al margen de las prescripciones oportunas.

4. Tramitación: seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5 de las Normas Generales de Protección.

#### **Artículo 7.2.16. Zonas Arqueológicamente nulas**

1. Ámbito: su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zonas arqueológicamente nulas" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a las áreas así identificadas en el Listado de Zonas con Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.
2. Usos: Podrán efectuarse cualquier tipo de obras, al no estar necesitadas de ningún tipo de protección.

**LISTADO DE ZONAS CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

**PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO. HUESCA**

ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
1	Restos de la Iglesia de Magdalena	Calle Pedro IV, 69	Zona A
2	Entorno del Palacio Real y Museo Provincial	Plaza de la Universidad, 1	Zona A
3	Iglesia del Seminario y muros ciclópeos	Plaza de la Universidad, 2	Zona A
4	Muros ciclópeos del Colegio Universitario	Calle Romero	Zona A
5	Plaza de la Catedral	Plaza de la Catedral	Zona A
6	Manzana de la Catedral	Plaza de la Catedral y calles Palacio, Desengaño y Forment	Zona A
7	Muros ciclópeos de la travesía de la Acacia	Calle Acacia	Zona A
8	Muro ibérico	Calle del Desengaño, 21, esquina a calle Doña Petronila	Zona A
9	Muralla	Calles de Joaquín Costa, Coso Alto, Coso Bajo y Ronda Montearagón	Zona A
10	Necrópolis	Avda. Martínez de Velasco	Zona A
11	Puente de San Miguel	Margen del Isuela junto al puente nuevo e Iglesia de San Miguel	Zona A
C-14	Camino de Huesca a Quicena	Empieza en calle San Vicente de Paúl	Zona A
C-15	Camino de Santa Cruz (Huesca-Montearagón)	---	Zona A
C-16 y 17	Camino de Huesca a Barluenga y de Huesca a Fornillos	---	Zona A
C-24	Camino de Huesca a Banastás	---	Zona A

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
C-25 Y 26	Camino de Huesca a Chimillas y camino viejo de Cillas (Cruz del Palmo)	Empieza en la calle San Miguel	Zona A
C-27	Camino de Miquera (Huesca a Huerrios)	Empieza en calle Estrecho Quinto	Zona A
C-28	Camino de Huesca a San Jorge	Calle San Jorge	Zona A
C-29	Camino de Huesca a Loreto y Banariés	---	Zona A
C-30	Camino de Huesca a Cuarte por Loreto	---	Zona A
C-33	Camino de Huesca a Vicién	---	Zona A
C-35	Cabañera de Grañén a Huesca	Empieza en calle Doña Sancha	Zona A
C-36	Camino de Huesca a La Granja y Monflorite	Empieza en Avenida de Los Monegros	Zona A
C-39	Camino de Huesca a Tierz	Empieza en la Ronda del Isuela	Zona A

ZONAS CON PROTECCIÓN CAUTELAR

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
---	Casco antiguo	---	Zona B
---	Área de la Diputación Provincial - Plaza de Navarra	Calles Coso Alto, Porches de Galicia, Plaza de Navarra y Pasaje Avellanas	Zona B
12	Iglesia de San Miguel	Calle de Joaquín Costa, 15	Zona B
13	Muros de Isuela	Margen del Isuela junto al puente nuevo	Zona B
14	Iglesia de Santa María in Foris	Ronda Misericordia, 3	Zona B
15	Ermita y cerro de las Mártires	Cuesta de las Mártires	Zona B
16	Iglesia de Santo Domingo	Plaza de Santo Domingo	Zona B
17	Iglesia de San Lorenzo	Plaza de San Lorenzo	Zona B
18	Convento de Santa Clara	Plaza de Santa Clara	Zona B
19	Iglesia de Santa Teresa	Plaza de Navarra, 7	Zona B
20	Ermita y Cerro de San Jorge	---	Zona B
21	Iglesia de las Capuchinas	Calle Coso Alto, 61	Zona B

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
---	Área noroeste - oeste	Avda. de la Paz, calles Jota Aragonesa, San Jorge, del Parque, Pasaje Avellanas, Coso Alto y Joaquín Costa	Zona C
---	Área sur - sureste	Pza. de Navarra, calles del Parque, Rioja, Baltasar Gracián, Cavia, Cabestany, Pza. Santa Clara, San Lorenzo, Jazmín, Ram, Pza. San Voto, Travesía Ballesteros, J.M. Lacasa, Ramón y Cajal, Coso Bajo y Porches de Galicia	Zona C
---	Área noroeste	Ronda Agustinos, Ronda Misericordia, margen dcha. del Isuela, Puente de San Miguel y Ronda Montera Aragón	Zona C
22	Molino de Lacerte	Entre el Isuela y el camino de Chimillas	Zona D
---	Zona de protección de las zonas protegidas A, B y C	Puente de San Miguel, Camino Cruz del Palmo, Avda. de la Paz, Avda. Juan XXIII, Avda. Martínez de Velasco, calles Algascar, Cavia, Cabestany, Pza. Santa Clara, Camino de Entretapias, calle Ramón J. Sender, Travesía Ballesteros, margen del Isuela, calle Ramón y Cajal e Isuela hasta Puente de San Martín	Zona D
---	Área del estadio Padre Querbes	Avda. del Santo Cristo de los Milagros, calle Fraga, límite zona deportiva Padre Querbes y límite occidental de la zona urbana	Zona D
---	Campo de Fútbol del Alcoraz	Camino Cocorón s/n	Zona D
---	Camino de Loreto	Tramo entre Parque Deportivo San Jorge y Club de Tenis Osca	Zona D



Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
---	Tramo de la calle Doña Sancha	Tramo entre la calle Teruel y 200 m de las calles Monasterio de Sigena y Doña Sancha	Zona D
---	Zona de Monzú	Calles Joaquín Roig, Gibraltar, Monzú y División	Zona D
---	Resto de zona urbana, delimitada en plano, no incluida en anteriores zonas	---	Zona E
---	Restos del antiguo Convento de Capuchinas existentes en la actualmente denominada "Torre Capuchinas"	Frente a la entrada de la Granja de la Diputación, al norte del Isuela	Zona E

ZONAS ARQUEOLÓGICAS NULAS TOTALES

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
1	---	Calle Pedro IV, 50 a 60	---
2	---	Calle Pedro IV, 2 a 6 c/v a Costanilla del Suspiro, 1 a 5	---
3	---	Calle Pedro IV, 2 c/v a calle Santiago, 2	---
4	---	Plaza de Lizana, 1 a 3 c/v a calle Pedro IV, 1 y 3	---
5	Antiguo solar de las Monjas del Pilar	Plaza de Urriés esquina calles Zarandía y de las Cortes	---
6	---	Calle de las Cortes, 20 c/v a la Plaza de la Catedral	---
7	---	Extremo de la calle Aínsa, calle Luna y calle Sancho Abarca, 18	---
8	---	Calle Santiago c/v calle Monsieur Boyrie	---
9	---	Calle del Desengaño, 68	---
10	Antiguo solar de El Temple	Costanilla de Arnedo, 8, calle Santos Justo y Pastor y calle Peligros, 7 y 9	---

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
11	---	Plaza de la Moneda, 1 c/v a calle Zalmedina, 7	---
12	Solar del Antiguo Convento de Santa Rosa	Calle Canellas, 6 a 14 y Ronda Montearagón, 10 a 14	---
13	Palacio de la Diputación Provincial	Calle Porches de Galicia, 4	---
14	Edificio de Telefónica y Antiguo convento de Santa Teresa	Entre calles Alcoraz y Cabestany	---
15	---	Calle San Jorge, 4	---
16	---	Calle del Padre Huesca, 17	---
17	---	Plaza Concepción Arenal	---

ZONAS PARCIALES ARQUEOLÓGICAMENTE NULAS

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
18	Dos Torreones de la muralla musulmana	Calle Costa, 28 a 36	---
19	Torreón y zapata de la muralla	Calle Costa, 22 a 26	---
20	Torreón en vivienda	Calle Costa, 20 c/v Costanilla de Sellán	---
21	Muralla y Torreón	Calle Coso Alto, 56	---
22	Muro ibérico	Calle del Desengaño c/v Calle Doña Petronila	---
23	Muralla medieval y romana	Ronda Montearagón, 14	---
24	---	Calle Pedro IV, 79	---
25	Espacio del Colegio Universitario	Entre plaza de la Universidad y calle Romero	---
26	Muralla medieval y romana	Calle Canellas, 16	---

**PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO. BARRIOS**

**ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL**

<b>Núm. Elemento</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>	<b>Protección</b>
C-7	Camino de Apiés a Chibluco por Lienas	Noreste de Apiés	Zona A
C-8	Camino de Apiés a Fornillos	Sudeste de Apiés	Zona A
C-18	Cabañera - camino viejo de Huesca a Apiés	Coincidente con la carretera	Zona A
C-5	Camino de Apiés a Sabayés	Noroeste de Apiés	Zona A
C-4	Camino de Apiés a Arascués	Noroeste de Apiés	Zona A
C-3	Camino de Apiés a Igríes	Noroeste de Apiés	Zona A
C-29	Camino de Banariés a Loreto y Huesca	Este de Banariés	Zona A
C-43	Camino de Banariés a Huerrios	Norte de Banariés, coincidente con la carretera	Zona A
C-45, C-46 y C-47	Caminos de Banariés a Lupiñén por Figueruelas, a Lupién por Torresecas y a Almudévar, respectivamente	Arranque conjunto al oeste de Banariés	Zona A
C-27, C-50 y C-41	Caminos de Huerrios a Huesca (de la Miquera), a Chimillas y a Alerre (o de Cillas), respectivamente	Arranque conjunto al norte de Huerrios	Zona A
C-42	Camino de Huerrios a Lupiñén por Figueruelas	Noroeste de Huerrios	Zona A
C-43	Camino de Huerrios a Banariés y Cuarte	Suroeste de Huerrios	Zona A
C-44	Camino de Huerrios a Vicién por Loreto y el Pincel	Coincidente con la carretera al sur de Huerrios	Zona A
C-59	Camino de Bellestar a Monflorite	Dos ramales al sur y este de Bellestar del Flumen	Zona A
C-38	Camino de Bellestar a La Granja y Huesca por Salas	Sur de Bellestar del Flumen	Zona A
C-60	Camino de Bellestar a Tierz	Coincidente con la carretera en Bellestar del Flumen	Zona A

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
C-43	Camino de Cuarte a Banariés y Huerrios	Coincidente con la carretera al norte de Cuarte	Zona A
C-49, C-50 y C-51	Camino de Cuarte a Torresecas, Orús y Tabernas, respectivamente	Arranque conjunto al sur de Cuarte	Zona A
C-56	Camino de Tabernas a Albero Bajo, tramo urbano de Buñales	Ramales al norte y sudeste de Buñales	Zona A
C-57	Camino de Buñales a Sangarrén	Sudoeste de Buñales	Zona A
C-8	Camino de Apiés a Fornillos	Tramo al noroeste de Fornillos	Zona A
C-11, C-12 y C-13	Camino de Fornillos a Barluenga, Quicena y Montearagón, respectivamente	Arranque conjunto al sudeste de Fornillos	Zona A
C-34	Camino de Huesca a Tabernas y Sangarrén	Entrada y salida (norte y sur) del camino en Tabernas de Isuela	Zona A
C-51	Camino de Tabernas a Cuarte por Pebreo	Norte de Tabernas de Isuela	Zona A
C-55	Camino de Tabernas a Vicién	Noroeste de Tabernas de Isuela	Zona A
C-5	Camino de Tabernas a Buñales y Albero Bajo.	Coincidente con la carretera al este de Tabernas de Isuela	Zona A

ZONAS CON PROTECCIÓN CAUTELAR

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
---	Iglesia parroquial de San Félix	Plaza Mayor, 2. Apiés	Zona B
---	Iglesia de San Martín	Tabernas de Isuela	Zona B
---	Lagar	Calle de la Iglesia. Apiés	Zona D
---	Iglesia de San Esteban	Bellestar del Flumen	Zona D
---	Iglesia de Santa Ana	Buñales	Zona D
---	Iglesia parroquial de la Natividad	Cuarte	Zona D
---	Iglesia de Santa Águeda	Fornillos	Zona D
---	Resto del área urbana	Apiés	Zona E
---	Resto del área urbana	Banariés	Zona E
---	Resto del área urbana	Bellestar del Flumen	Zona E
---	Resto del área urbana	Buñales	Zona E
---	Resto del área urbana	Cuarte	Zona E

<b>Núm. Elemento</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>	<b>Protección</b>
---	Resto del área urbana	Fornillos	Zona E
---	Resto del área urbana	Huerrios	Zona E
---	Resto del área urbana	Tabernas de Isuela	Zona E

**PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO**

**ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL**

<b>Núm. Elemento</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>	<b>Protección</b>
3 / C-6	Calzada y camino de Barangol (Apiés - Santa Eulalia de la Peña)	Apiés	Nivel I
4	Puente del Baranco de Lienas	Apiés	Nivel I
14	Fuente del Barranco de Lienas	Apiés	Nivel I
17	Cruz del término	Apiés	Nivel I
21	Bajo Cuesta	Apiés	Nivel I
C-16 / 28	Calzada y camino de Huesca a Barluenga	Huesca	Nivel I
30	Puente de Fornillos	Fornillos - Barluenga	Nivel I
33	Barranco del Hondo I	Fornillos	Nivel I
40	Ermita de Jara	Huesca	Nivel I
43	Ermita de Cillas	Huesca	Nivel I
45	Ermita de Loreto	Huesca	Nivel I
60	Torre Lierta	Cuarte	Nivel I
62	Orús II	Cuarte	Nivel I
65	Presa del Barranco de San Jorge	Cuarte	Nivel I
66	Barranco de San Jorge II	Cuarte	Nivel I
67	Barranco de San Jorge III	Cuarte	Nivel I
C-31 / 68	Camino viejo de San Jorge - vía romana	Huesca - Cuarte	Nivel I
79	Torre del Pincel	Huesca	Nivel I
80	Ermita de Salas	Huesca	Nivel I
81	Puente de la Granja	Huesca	Nivel I
C-10	Camino viejo de Fornillos	Fornillos	Nivel I
C-13	Camino de Fornillos a Montearagón	Fornillos	Nivel I
C-14	Camino de Huesca a Quicena	Huesca	Nivel I
C-15	Camino de Santa Cruz	Huesca - Montearagón	Nivel I
C-17	Camino de Huesca a Fornillos	Huesca - Fornillos	Nivel I
C-18	Cabañera y camino viejo de Huesca a Apiés	Huesca - Apiés	Nivel I

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
C-19	Cabañera de Huesca	Huesca	Nivel I
C-21	Camino de Huesca a Yéqueda	Huesca	Nivel I
C-22	Camino de la Ermita de Santa Lucía a la de Jara	Huesca	Nivel I
C-26	Camino viejo de Cillas	Huesca	Nivel I
C-27	Camino de Miquera	Huesca – Huerrios	Nivel I
C-28	Camino de Huesca a San Jorge	Huesca	Nivel I
C-30	Camino de Huesca a Cuarte (camino de las Fuentes) por Loreto	Huesca – Cuarte	Nivel I
C-32	Camino viejo de Tardienta a Huesca	---	Nivel I
C-33	Camino de Huesca a Vicién	Huesca	Nivel I
C-35	Cabañera Real de Grañén a Huesca	Huesca	Nivel I
C-37	Camino de Huesca a Lérida, por Salas (camino de las Cruces), y Bellestar (vía romana Osca – Ilerda)	Huesca – Bellestar del Flumen	Nivel I
C-38	Camino de Huesca a la Ermita de Salas, La Granja y Bellestar	Huesca	Nivel I
C-48	Camino cabuñera de Almudévar	---	Nivel I
C-50	Camino de Orús a Cuarte	Cuarte - Orús	Nivel I

ZONAS CON PROTECCIÓN PREVENTIVA

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
1	Barangol I	Apiés	Nivel II
5	La Plana I	Apiés	Nivel II
6	La Plana II	Apiés	Nivel II
7	La Plana III	Apiés	Nivel II
8	Cabillas	Apiés	Nivel II
9	Lienas I	Apiés	Nivel II
10	Lienas II	Apiés	Nivel II
11	Lienas III	Apiés	Nivel II
12	Despoblado de Lienas	Apiés	Nivel II
15	Lienas IV – La Tejería	Apiés	Nivel II
22	San Juan	Huesca	Nivel II

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
23	Fornillos I	Fornillos	Nivel II
24	Fornillos II	Fornillos	Nivel II
25	Fornillos III	Fornillos	Nivel II
31	Tozal de la Fuente I	Fornillos	Nivel II
32	Tozal de la Fuente II	Fornillos	Nivel II
34	Barranco del Hondo II	Fornillos	Nivel II
35	Piarruego	Fornillos	Nivel II
36	Campo de Tiro de Fornillos I	Huesca	Nivel II
37	Campo de Tiro de Fornillos II	Huesca	Nivel II
39	Castillo de Manjarrés	Huesca	Nivel II
52	Barranco de Valdraba I	Cuarte	Nivel II
54	Barranco de Valdraba II	Banariés	Nivel II
55	La Pedrera	Cuarte	Nivel II
56	La Figueraza I	Cuarte	Nivel II
59	La Figueraza IV	Cuarte	Nivel II
64	Barranco de San Jorge I	Cuarte	Nivel II
73	Carrascal de Pebredo	Huesca	Nivel II
74	Pantano de Valdraba I	Huesca	Nivel II
75	Pantano de Valdraba II	Huesca	Nivel II
77	Tozal de Píncel I	Huesca	Nivel II
78	Tozal del Píncel II	Huesca	Nivel II
83	El Tozal	Bellestar del Flumen	Nivel II
84	Camino del Cementerio I	Bellestar del Flumen	Nivel II
C-1	Camino de Arascués a Huesca	Apiés	Nivel II
C-2	Camino de Apiés a Igríes por la Ermita de la Purísima	Apiés	Nivel II
C-3	Camino de Apiés a Igríes	Apiés	Nivel II
C-4	Camino de Apiés a Arascués	Apiés	Nivel II
C-5	Camino de Apiés a Sabayés	Apiés	Nivel II
C-7	Camino de Apiés a Chibluco	Apiés	Nivel II
C-8	Camino de Apiés a Fornillos	Apiés - Fornillos	Nivel II
C-9	Camino de Apiés a la vía de Barluenga a través del Valle de Solana	Fornillos	Nivel II
C-11	Camino de Fornillos a Barluenga	Fornillos	Nivel II



Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
C-12	Camino de Fornillos a Quicena	Fornillos	Nivel II
C-20	Camino de Huesca a la Ermita de Jara	Huesca	Nivel II
C-23	Camino viejo de Igríes	---	Nivel II
C-24	Camino de Huesca a Banastás	Huesca	Nivel II
C-25	Camino de Huesca a Chimillas y Molino de Cortés	Huesca	Nivel II
C-29	Camino de Huesca a Loreto y Banariés	Huesca - Banariés	Nivel II
C-34	Camino de Huesca a Tabernas de Isuela y Sangarrén	Huesca - Tabernas de Isuela	Nivel II
C-36	Camino de Huesca a La Granja y Monflorite	---	Nivel II
C-39	Camino de Huesca a Tierz y al Molino Bajo	Huesca	Nivel II
C-40	Camino de Huerrios a Chimillas	Huerrios	Nivel II
C-41	Camino de Huerrios a Alerre	Huerrios	Nivel II
C-42	Camino de Huerrios a Lupiñén por Figueruelas	Huerrios	Nivel II
C-43	Camino de Huerrios a Banariés y Cuarte	Huerrios - Banariés	Nivel II
C-44	Camino de Huerrios a Vicién por Loreto y el camino del Pincel	Huerrios	Nivel II
C-45	Camino de Banariés a Lupiñén por Figueruelas	Banariés	Nivel II
C-46	Camino de Banariés a Lupiñén	Banariés	Nivel II
C-47	Camino de Banariés a Almudévar	Banariés	Nivel II
C-49	Camino de Cuarte a Torresecas	Cuarte	Nivel II
C-51	Camino de Cuarte a Tabernas por Pebredo	Cuarte	Nivel II
C-52	Camino de San Luis Bajo a Vicién	---	Nivel II
C-53	Camino del Castillo Alto de San Juan a Vicién	---	Nivel II
C-54	Camino del Castillo Bajo de San Juan a Vicién	---	Nivel II

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
C-55	Camino de Tabernas a Vicién	Tabernas de Isuela	Nivel II
C-56	Camino de Tabernas a Buñales y Albergo Bajo	Tabernas de Isuela – Buñales	Nivel II
C-57	Camino de Buñales a Sangarrén	Buñales	Nivel II
C-58	Camino de La Granja a Pompenillo	---	Nivel II
C-59	Camino de Bellestar a Monflorite	Bellestar del Flumen	Nivel II
C-60	Camino de Bellestar a Tierz	Bellestar del Flumen	Nivel II
2	Barangol II	Apiés	Nivel III
19	La Costera I	Apiés	Nivel III
20	La Costera II	Apiés	Nivel III
26	Canteras de Fornillos	Fornillos	Nivel III
27	Garrós	Fornillos	Nivel III
29	Tozal de Martirablazos	Fornillos	Nivel III
38	Campo de Tiro de Fornillos III	Huesca	Nivel III
41	La Loma Verde	Huesca	Nivel III
42	Ermita de Santa Lucía	Huesca	Nivel III
47	Cementerio II	Huesca	Nivel III
48	Cementerio III	Huesca	Nivel III
49	Cementerio I	Huesca	Nivel III
50	Circunvalación Oeste	Huesca	Nivel III
57	La Figueraza II	Cuarte	Nivel III
58	La Figueraza III	Cuarte	Nivel III
63	Orús III	Cuarte	Nivel III
70	Sierra de la Galocha	---	Nivel III
13	Presa del Barranco de Lienas	Apiés	Nivel IV
16	Apiés I	Apiés	Nivel IV
18	Ermita de la Purísima	Apiés	Nivel IV
---	Tramo en torno a la Ermita de Cillas	Huesca	Nivel IV
44	Ermita de los Dolores	Huerrios	Nivel IV
46	Alberca de Loreto	Huesca	Nivel IV
53	Barranco de Valdraba III	Cuarte	Nivel IV
61	Orús I	Cuarte	Nivel IV
69	Ermita de San Luis Bajo	Huesca	Nivel IV
71	Bolsa del Castillo Bajo de San Juan	Huesca	Nivel IV
72	Iglesia del Castillo Bajo de San Juan	Huesca	Nivel IV

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
76	Ermita de Santa Quiteria	Tabernas de Isuela	Nivel IV
---	Tramo en torno a la Ermita de Salas	Huesca	Nivel IV
82	Ermita de la Virgen	Huesca	Nivel IV
85	Ciquilines I	Bellestar del Flumen	Nivel IV
87	Molino de Cortés	Huesca	Nivel IV
88	Molino Bajo o Viejo	---	Nivel IV
89	Tejar de Lacertre	Huesca	Nivel IV
86	Molino de Morana	Huesca	Nivel V
90	Tejar de La Granja	Huesca	Nivel V

ZONAS ARQUEOLÓGICAMENTE NULAS

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
I	Extremo norte	Apiés	---
II	Extremo noroeste	Apiés	---
III	Barranco Clavero	Apiés	---
IV	Entorno del Flumen	Apiés	---
V	Las Costeras	Apiés	---
VI	Zona de Barranco del Diablo	Huesca	---
VII	Km 4 de la carretera de Apiés	Huesca	---
VIII	Km 3,5 de la carretera de Apiés	Huesca	---
IX	Zona de Garrós - Martirablazos	Fornillos - Huesca	---
X	Valle de la Solana - Barranco de Hondo	Fornillos	---
XI	Zona de Piarruego	Fornillos	---
XII	Zona de Barranco de Manjarrón	Huesca	---
XIII	Zona del Psiquiátrico Provincial	Huesca	---
XIV	Zona de la Variante de Circunvalación Oeste	Huesca	---
XV	Zona del Arroyo de Chapazal	Cuarte	---
XVI	Zona norte del Barranco de Valdraba	Cuarte - Banariés	---
XVII	Zona del Castillo Alto de San Juan	Huesca	---
XVIII	Zona de la Galocha	Huesca	---

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Protección
XIX	Zona de la Torre de Pérez	Huesca	---
XX	Zona oriental del Pantano de Valdraba	Huesca	---
XXI	Zona noroeste del Plantano de Valdraba	Huesca	---
XXII	Zona del Castillo de Colchoné	Huesca	---
XXIII	Zona de la Ermita de Santa Quiteria	---	---
XXIV	Zona de Bellestar del Flumen	Bellestar del Flumen	---

## **CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO**

### **Artículo 7.3.1. Identificación**

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

### **Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección**

1. El Catálogo de Edificios Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Los Planes Especiales de protección sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones que el Plan General incorpora y los que se puedan redactar.
3. La normativa general contenida en el presente documento de Plan General y la de carácter particular que determinen los Planes Especiales ya aprobados, a los que el Plan General se remite considerándolos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), que afecten al Conjunto Histórico.

### **Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación**

1. Los bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés, que según el artículo 11, de la Ley 3/1999, se clasifican en Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados y Bienes Inventariados, así como sus entornos de protección, se registrarán por la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés. Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán, así mismo, por lo determinado en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores.
2. En lo referente al régimen de prevalencia de las normas de aplicación sobre un elemento protegido se estará a lo siguiente:
  - a) Cuando la edificación catalogada se incluya en el ámbito de un Plan Especial de Protección incorporado por el Plan General, le será de aplicación la presente Normativa de Protección de Patrimonio histórico-arquitectónico y, complementariamente, las determinaciones del Plan Especial en lo que no contradigan a la presente normativa del Plan General.
  - b) Cuando el elemento catalogado no se incluya en el ámbito de ningún planeamiento incorporado que cuente con normativa de Protección, y esté afectado por la regulación de la Norma Zonal que le corresponda, le será de aplicación la presente Normativa de Protección de Patrimonio histórico-arquitectónico, en lo tocante al régimen de actuaciones y

usos permitidos, y las regulaciones de su Norma Zonal serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa.

#### **Artículo 7.3.3. bis. Concesión de licencias. Competencias**

En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural Aragonés, Bienes Catalogados 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. No obstante, en las zonas del Conjunto Histórico para las que se hubiera aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial de protección, o instrumento urbanístico similar, será de aplicación el artículo 45 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **Artículo 7.3.4. Grados de Protección**

Las edificaciones que forman parte de este Catálogo se clasifican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones autorizadas y prohibidas en cada caso.

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifican en los siguientes grados:

- Grado P1. Edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter monumental.

Con carácter general, todos aquellos Bienes de Interés Cultural que en el futuro sean incoados o declarados, tendrán automáticamente el grado de protección P1.

- Grado P2. Edificios de elevados valores arquitectónicos, históricos o culturales, en su configuración exterior e interior.
- Grado P3. Edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- Grado P4. Edificios con configuración exterior de interés en el ambiente histórico, y conformación interior sin valor o con tipología inadecuada, o en estado de extremo deterioro estructural.

#### **Artículo 7.3.5. Tipos de Actuaciones**

En los casos previstos en el artículo 7.3.3. bis de estas Normas Urbanísticas el que una de las actuaciones que se van a definir a continuación, aparezca permitida para un grado de protección, no implica necesariamente que puede ejecutarse, puesto que estará sometida a la correspondiente autorización cultural.

Sin perjuicio de lo anterior y con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa de Protección, según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen a continuación los siguientes tipos de actuaciones:

## 1. Actuaciones Generales

Se entienden como actuaciones generales las que afecten a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades, según sus contenidos:

- a) Actuaciones de Restauración.
- b) Actuaciones de Rehabilitación.
- c) Actuaciones de Reestructuración Interior, distinguiéndose tres grados:
  - c.1) parcial.
  - c.2) mayoritaria.
  - c.3) total.
- d) Actuaciones de Adición de Plantas

## 2. Actuaciones Parciales

Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en Actuaciones Generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

- a) Obras de Mantenimiento, Reparación o Consolidación de los Edificios.
- b) Actuaciones de Adecuación Arquitectónica de Fachadas y Elementos Exteriores de Edificios.
- c) Obras de Acondicionamiento de Pisos, Locales o Espacios Libres de los Edificios.

## 3. Actuaciones generales de los edificios existentes

### 3.1. Actuaciones de restauración

- a) Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
- b) La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.
  - b.1) Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter mimético, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

- c) En cuanto en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:
- c.1) La conservación total o parcial de esta estratificación de elementos.
  - c.2) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.
- d) Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se encuentren formados por mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.

### 3.2 Actuaciones de rehabilitación

- a) Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
- b) Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.
- c) En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes.
- d) En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones definidas para el uso Residencial en el Capítulo 4.2 y las Condiciones de Habitabilidad especificadas en el Capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



### 3.3. Actuaciones de reestructuración interior

- a) Se considerarán actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
- b) Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas exteriores. En su caso y por razones de su interés arquitectónico o cultural, el Ayuntamiento podrá adoptar en cada caso medidas en orden a la conservación de las fachadas interiores y de cualesquiera otros elementos del edificio, previo informe técnico razonado.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

- c) Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:
- c.1) Parcial: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25% de la superficie total, y no se modifica la composición tipológica originaria.
- c.2) Mayoritaria: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total.
- c.3) Total: Si supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total.

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un edificio cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada con carácter general por su calificación específica, y se cumplan, además, las dos condiciones siguientes:

- Que la obra se encuentre justificada por la imposibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de uso manteniendo su estructura y organización interior actuales.
- Que el edificio presente daños no reparables por medios técnicos normales, o los costes de reparación sean superiores al 50% de su valor actual.

- d) Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores que fueran señalados expresamente por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales. En los casos pertinentes, tal supresión conllevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano.

- e) En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración interior, deberán suponer la consecución de las condiciones definidas para el Uso Residencial en el Capítulo 4.2 y las Condiciones de Habitabilidad especificadas en el Capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 3.4. Actuaciones de adición

- a) Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
- b) En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determine específicamente.

### 4. Actuaciones Parciales

#### 4.1. Obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios

Se consideran obras parciales de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios afectados por la Normativa de Protección las que afectando a parte de los mismos y no estando incluidas en las actuaciones generales tienen por objeto mantener las condiciones de ornato e higiene del edificio o afianzar o reforzar puntualmente elementos estructurales, manteniendo los elementos arquitectónicos estructurales y de organización del espacio interior.

#### 4.2. Obras de conservación, reparación o adecuación de fachadas

- a) Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.
- b) Las Actuaciones Generales de rehabilitación y reestructuración conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

#### 4.3. Obras parciales de rehabilitación de pisos y locales

- a) Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
- b) Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

### Artículo 7.3.6. Condiciones de los Usos

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como compatibles por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el grado de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos grados de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.
4. Los edificios catalogados en el grado P1 no podrán modificar su uso –salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico - artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto a). Igual condición se aplicará para los edificios de grado de P2, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

### Artículo 7.3.7. Condiciones Particulares por Nivel de Protección

#### 1. Grado P1. Protección integral del conjunto del edificio

##### 1.1. Aplicación de la calificación

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y cultural, con carácter monumental.

No se incluyen en este grado de protección los edificios que, poseyendo originariamente esos valores, hayan sufrido transformaciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su organización interior, incongruentes con su conformación y carentes de calidad arquitectónica.

Las condiciones de protección del grado P1 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P1" en el

listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

1.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración y Rehabilitación, respetuosas con los valores arquitectónicos a preservar.

1.3. Actuaciones autorizables en circunstancias particulares

Reestructuración parcial, cuando se justifique debidamente. y no se afecten los elementos y características tipológicas que motivaron la catalogación del bien.

1.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración interior mayoritaria o total, Ampliación, Demolición y Sustitución.

1.5. Obras particulares autorizadas

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

1.6. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P1 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse lo especificado en el punto 6 apartado d, además de las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

2. **Grado P2.** Protección del conjunto del edificio

2.1. Aplicación de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios que, sin presentar un carácter monumental, poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, y un relevante interés en la historia urbana de la ciudad, destacando singularmente en el ámbito del Plan.

Se incluyen asimismo en este grado los edificios que presentaron originariamente una excepcional calidad, pero que sufrieron posteriormente alteraciones -como reestructuraciones interiores mayoritarias o totales- incongruentes con su conformación arquitectónica y carentes de calidad formal.

Las condiciones de protección del grado P2 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P2" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

#### 2.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración y Rehabilitación, respetuosas con los valores arquitectónicos a preservar.

#### 2.3. Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior parcial, cuando se justifique debidamente y siempre en coherencia formal con el edificio originario pero con clara diferenciación arquitectónica respecto al mismo.

También podrán efectuarse obras de reestructuración interior mayoritaria o total, con los criterios mencionados, si se justificara que la organización interior se encuentra en deterioro estructural extremo, y/o careciese de interés por haber sufrido transformaciones incongruentes.

#### 2.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración mayoritaria o total salvo en el supuesto anterior; Ampliación, Demolición y Sustitución.

#### 2.5. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.3.7.1, apartado 5.

#### 2.6. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P2 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse lo especificado en el punto 6 apartado d, además de las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

### 3. **Grado P3.** Protección de su configuración exterior y de su estructura tipológica interior

#### 3.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y composición arquitectónica interior adecuada, o fácilmente adaptable a nuevos usos urbanísticamente convenientes, pero sin llegar a poseer en esta organización interior valores suficientes para justificar su protección integral.

Las condiciones de protección del grado P3 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P3" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

#### 3.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación y Reestructuración interior parcial.

#### 3.3. Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior mayoritaria o incluso total, si se justificara el extremo deterioro estructural interior o su precariedad constructiva.

El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal, podrá aplicar en estos casos Normas Particularizadas, para el mantenimiento de su esquema tipológico, o la conservación de portales o escaleras de interés, o para su reproducción o reconfiguración siguiendo su organización arquitectónica originaria.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales para su recuperación tipológica.

Adición o ampliación, en los casos en que esté permitida por la Norma Zonal que resulte de aplicación. El proyecto deberá contemplar el conjunto del edificio y la integración de la nueva arquitectura se realizará de forma no mimética y con respeto a los valores arquitectónicos a proteger.

#### 3.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Demolición y Sustitución

### 3.5. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.3.7.1, apartado 5.

### 3.6. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P3 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

## 4. Grado P4. Protección ambiental de su configuración exterior

### 4.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior, con independencia del carácter de las actuaciones, en su organización interior.

Asimismo se incluyen jardines o espacios libres vinculados a edificios catalogados para garantizar su mantenimiento y protección.

Las condiciones de protección del grado P4 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P4" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

### 4.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación, Reestructuración interior parcial, mayoritaria o total.

En el caso de los jardines, únicamente se permitirán actuaciones encaminadas a su mantenimiento y puesta en valor.

#### 4.3. Condiciones particulares de las actuaciones

Rehabilitación, en caso de que se consiga una organización interior adecuada y su sistema estructural no se encuentre deteriorado, o no presente características constructivas precarias, que hicieran más racional su reestructuración.

El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar actuaciones de rehabilitación si se justificasen los siguientes aspectos:

- a) Si la tipología del edificio, definida por la posición de escaleras y, en su caso, patios, y por la disposición de elementos estructurales, resultase adecuada o pudiera adecuarse mediante actuaciones de rehabilitación.
- b) Si, además de cumplir las condiciones anteriores, se justificasen económica y técnicamente las ventajas de rehabilitación respecto a la reestructuración mayoritaria o total, por no encontrarse el edificio en extremo deterioro estructural.

#### 4.4. Otros tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias especiales

Adición o ampliación, con carácter no mimético pero integrado, según un proyecto conjunto y siempre que se justifique adecuadamente y que lo permita la regulación de la norma zonal correspondiente.

#### 4.5. Tipos de actuaciones generales excluidas

Demolición y Sustitución.

#### 4.6. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.3.7.1, apartado 5.

#### 4.7. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P4 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

### **Artículo 7.3.8. Declaración de Ruina y Demolición**

1. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado, provisional o definitivamente, Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en 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 Cultural Aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.

2. La declaración de estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.
3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme a la legislación vigente, o en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición. En los casos de edificios afectados por algún Plan Especial de Protección incorporado por el Plan General, es necesaria la presentación de la solicitud conjunta de la licencia para la demolición y nueva construcción, mediante un proyecto que prevea ambas actuaciones. En cuanto a la nueva construcción, la documentación tendrá como mínimo el nivel de Proyecto Básico. La solicitud se considerará como de "Licencia de Sustitución de Edificio".
4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los grados de protección P1 y P2, salvo en caso de ruina inminente. En caso de ruina, la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad del alguna Administración Pública, los costes de conservación necesarios corresponden íntegramente a la Administración del inmueble.
5. Los inmuebles incluidos dentro de los grados P1 y P2 de protección se consideran de interés general, por lo que pueden ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. No podrá autorizarse su demolición salvo en caso de ruina inminente declarada, arbitrando el Ayuntamiento las medidas necesarias de todo tipo, incluso disciplinarias, para la consecución de tal fin.
6. Cuando en un edificio protegido en Grados P3 o P4 los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que el Ayuntamiento fijase.

A tal efecto, el solicitante deberá aportar un informe técnico suscrito por el Arquitecto, en el que se justifiquen suficientemente tales circunstancias.

Se presentará levantamiento de estado actual a escala mínima 1:100 para las plantas generales y 1:50 para las fachadas o elementos objeto de protección, así como detalle, a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que deberían ser reconstruidos, como aleros, voladizos de balcones, etc.

Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que debieran ser desmontados para su reposición, como tejas, cerrajerías, piezas ornamentales de jambas o dinteles, aleros, etc.

La propiedad justificará las condiciones de almacenamiento adecuadas para la preservación de los elementos que debieran ser preservados.

En particular, se velará por los siguientes aspectos:

- a) El espesor real o aparente de nuevos muros exteriores será igual al existente.
- b) La forma e inclinación de la cubierta será idéntica a la existente.
- c) Serán vinculantes la posición y número actuales de sus forjados de planta, así como su altura de cornisa, prevaleciendo esta determinación sobre cualquier otra que pudiera derivarse de la aplicación de la norma zonal o planeamiento incorporado correspondiente.

Las condiciones de la reconstrucción se adecuarán a la calificación del edificio, P3 o P4, pudiendo ser obligatorio en el primer caso la reproducción de elementos tipológicos interiores, como el núcleo de escaleras o la propia tipología de las viviendas.

El Ayuntamiento exigirá avales o fianzas que garanticen económicamente la reconstrucción de los elementos protegidos y de todas aquellas partes del edificio que resulten necesarios, por razones constructivas para llevar a cabo tal reconstrucción y asegurar la adecuada posterior conservación.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
8. Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.
9. Régimen de autorizaciones necesarias para conceder la licencia de demolición en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés:
  - a) Para los Bienes de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés. Además, cualquier intervención sobre este tipo de Bienes deberá ser autorizada por la Administración Autonómica, sin perjuicio de lo previsto en ese mismo artículo (38.3) en caso de peligro inminente.
  - b) Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en los artículos 51.2 y 56 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés. Además, cualquier intervención (excluyendo igualmente la situación de peligro inminente) sobre este tipo de Bienes deberá ser autorizada por la Administración Autonómica, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 45 LPC para el supuesto de que éstos estuvieran situados dentro de un Conjunto Histórico con el correspondiente instrumento urbanístico de protección definitivamente aprobado. En todo caso, sería aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitase informe a la Administración autonómica.

**LISTADO DE ELEMENTOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS**

**NÚCLEO URBANO DE HUESCA**

**ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P1**

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
1	Iglesia de San Miguel	Calle de Joaquín Costa, 15	7/1	5/8	P1
2	Torreón del Amparo	Ronda de Montearagón	7/1	5/8	P1
3	Muralla musulmana	Ronda de Montearagón	7/1	5/8	P1
4	Iglesia de Santa María in Foris o de San Agustín	Ronda Misericordia, 3	7/1	5/8	P1
5	Restos de la Iglesia de la Magdalena	Calle Pedro IV, 69	7/1	5/8	P1
6	Palacio Real y Antigua Universidad de Huesca	Pza. de la Universidad, 1	7/1	5/8	P1
7	Ayuntamiento y Colegio Imperial de Santiago	Pza. de la Catedral, 1 y 2	7/1	5/13	P1
8	Catedral, Sacristías, Claustro del Papa Luna, Casas de Canónigos, Sala Capitular, Sala de la Limosna, Enfermería-dormitorio, Curia Episcopal, Capilla de San Pablo, Galería de paso aneja y sótano bajo ella, salón "Tanto-Monta" y sótano sobre el que se levanta, Restos capilla, salas venecianas, Casa de Prepositura y espacios anejos, incluyendo el resto del claustro y Casa de la Sacristía.	Pza de la Catedral	7/1-2	5/13	P1
9	Cubo de la muralla	Calle del Desengaño, 46	7/1	5/13	P1
10	Iglesia de las Capuchinas	Calle Coso Alto, 61	7/1	5/13	P1

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
11	Iglesia de la Compañía y Arco de San Vicente	Calle Coso Alto, 20	7/2	5/13	P1
12	Iglesia y Claustro de San Pedro el Viejo	Pza. de San Pedro, 1	7/2	5/13	P1
13	Iglesia de Santo Domingo	Pza. de Santo Domingo	7/2	5/14	P1
14	Basílica de San Lorenzo	Pza. de San Lorenzo	7/2	5/13-19	P1
15	Casino, Círculo Oscense	Pza. de Navarra, 4	7/2	5/19	P1
16	Iglesia de Santa Teresa	Pza. de Navarra, 7	7/3	5/19	P1
17	Ermita de las Mártires	Cuesta de las Mártires	8/1	5/9	P1
18	Ermita de San Jorge	Cerro de San Jorge	8/1	5/18	P1

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P2

1	Colegio de los Salesianos	Avda. de Monreal, 16	7/1	5/8	P2
2	Convento de las Carmelitas Calzadas	Calle de Joaquín Costa, 15	7/1	5/8	P2
3	Casa Amparo	Calle del Desengaño, 110-112	7/1	5/8	P2
4	Antigua Residencia Provincial de Niños	Ronda Misericordia, 1	7/1	5/8	P2
5	Colegio San Vicente	Pza. de San Vicente, 1	7/1	5/8	P2
6	Casa Aisa	Calle Forment, 13	7/1	5/8-13	P2
7	Convento de las Siervas	Pza. de la Catedral, 3	7/1	5/13	P2
9	Restos Antiguos de la Sala Capitular y Restos del antiguo alminar y restos de claustros	Conjunto de la Catedral	7/1	5/13	P2
11	Espacio tras los Ábsides de la Catedral	Conjunto de la Catedral	7/1	5/13	P2
12	Sanidad, Antiguo Instituto de Higiene	Avda. del Parque, 30	7/2	5/13	P2
13	Escuela Normal	Calle Valentín Carderera, 4	7/2	5/13	P2
14	Colegio de Santa Ana, antigua Casa de Climent	Calle Coso Alto, 47	7/2	5/13	P2
15	Capilla del Colegio de Santa Ana	Calle Coso Alto, 47	7/2	5/13	P2
16	Casa de Oña	Calle Coso Alto, 41	7/2	5/13	P2

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
17	Teatro Olimpia	Calle Coso Alto, 42	7/2	5/13	P2
18	Convento de la Asunción	Calle de las Cortes, 5	7/2	5/13	P2
19		Calle Miguel Servet, 2	7/2	5/13	P2
20	Casa de Gasós y Coarasa	Calle Miguel Servet, 6	7/2	5/13	P2
21	Casa de Francoy	Calle Miguel Servet, 12	7/2	5/13	P2
22	Casa de Lacasa	Calle Miguel Servet, 14	7/2	5/13	P2
23		Avda. del Parque, 24	7/2	5/13	P2
24		Calle Miguel Servet, 7	7/2	5/13	P2
25	Casa de Arregui	Avda. del Parque, 22	7/2	5/13	P2
26	Sede de CC.OO.	Avda. del Parque, 20	7/2	5/13	P2
27		Avda. del Parque, 18	7/2	5/13	P2
28	Sede del Colegio de Arquitectos	Avda. del Parque, 16	7/2	5/13	P2
29	Casa de Muñoz	Avda. del Parque, 14	7/2	5/13	P2
30		Avda. del Parque, 12	7/2	5/13	P2
31	Instituto de Estudios Altoaragoneses	Avda. del Parque, 10	7/2	5/13-19	P2
32		Avda. del Parque, 8	7/2	5/13-19	P2
33		Avda. del Parque, 6	7/2	5/19	P2
34		Avda. del Parque, 4	7/2	5/19	P2
35		Avda. del Parque, 2	7/2	5/19	P2
36	Almacén de Tabacalera	Acceso por calle Coso Alto, 21	7/2	5/13	P2
37	Delegación de Hacienda	Pza. de Navarra, 10-11	7/2	5/19	P2
38	Diputación Provincial	Calle Porches de Galicia, 4	7/2	5/13-19	P2
39		Calle Coso Alto, 9	7/2	5/13	P2
40	Casa de Claver	Calle Coso Alto, 11	7/2	5/13	P2
41	Antiguo Banco de España	Calle Coso Alto, 18	7/2	5/13	P2
42	Edificio de Correos	Calle Coso Alto, 16	7/2	5/13	P2
43	Edificio de la Caja Rural	Calle Berenguer, 2	7/2	5/19	P2
44	Edificio del Banco Español de Crédito	Pza. de Navarra, 2	7/2	5/19	P2
45	Edificio del Banco de Santander	Pza. de Concepción Arenal, 1	7/2	5/19	P2
46		Calle San Orencio, 2	7/2	5/19	P2
47		Calle Berenguer, 10	7/2	5/19	P2

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
48		Calle San Orencio,3	7/2	5/19	P2
49		Calle del Padre Huesca, 2	7/2	5/13	P2
50		Calle del Padre Huesca, 4	7/2	5/13	P2
51	Edificio del Banco Central	Calle Coso Bajo, 12	7/2	5/13	P2
52		San Orencio, 15	7/2	5/13	P2
53		Calle Coso Bajo, 34	7/2	5/13	P2
54	Hostal Centro	Calle Sancho Ramírez, 3	7/2	5/13	P2
55	Casa de Polo	Pza. del Justicia, 1	7/2	5/14	P2
56		Calle Sobrarbe, 2	7/2	5/14-20	P2
57		Pza. de Alfonso el Batallador, 1 bis	7/2	5/19	P2
58		Pza. de Alfonso el Batallador, 2	7/2	5/19	P2
59		Calle de San Lorenzo, 13	7/2	5/19	P2
60		Calle Fatás, 8	7/2-3	5/19	P2
61		Calle San Lorenzo, 27	7/2-3	5/19	P2
62		Calle San Lorenzo, 29	7/3	5/19	P2
63		Calle San Lorenzo, 31	7/3	5/19	P2
64	Cuartel Ramiro II	Calle del Padre Huesca, 51	7/3	5/19	P2
65	Edificio Bankinter	Calle Zaragoza, 1	7/3	5/19	P2
66	Claustro de Santa Teresa	Pza. de Navarra, 7	7/3	5/19	P2
67	Casa de Torrente	Calle Cavia, 4	7/3	5/19	P2
68	Antiguo Matadero Municipal	Avda. Martínez de Velasco, 4-6	7/3	5/19	P2
69	Residencia de ancianos	Calle de Zaragoza, 29	7/3	5/19-23	P2
70	Convento de Santa Clara	Pza. de Santa Clara	7/3	5/19-20	P2
71	Sede del ICONA	Calle General Lasheras, 8	8/1	5/12	P2

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P3

1	Seminario Conciliar e Iglesia de Santa Cruz	Pza. de la Universidad, 2	7/1	5/8	P3
2		Trav. de la Universidad, 2	7/1	5/8	P3
3		Costanilla de Sellán, 3	7/1	5/8	P3

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
4	Espacio con trujales y demás restos arqueológicos	Conjunto de la Catedral	7/1	5/13	P3
6	Espacios anejos a la Curia Episcopal, antiguo Palacio Arzobispal y salón "Tanto-Monta"	Conjunto de la Catedral	7/1	5/13	P3
7	Acceso en rampa desde calle del Desengaño	Conjunto de la Catedral, Calle del Desengaño, 35	7/1	5/13	P3
9	La Porteta	Ronda de Montearagón	7/1	5/13	P3
10	Nuevo Palacio Episcopal	Pza. de la Catedral, 8	7/1-2	5/13	P3
11		Pza. de Lizana, 12	7/2	5/13	P3
12	Casa de la Música	Calle de Ainsa, 9	7/2	5/13	P3
13		Calle San Jorge, 1	7/2	5/13	P3
14		Calle Coso Alto, 45	7/2	5/13	P3
15		Calle San Jorge, 27	7/2	5/13	P3
16		Calle San Jorge, 25	7/2	5/13	P3
17		Calle San Jorge, 23	7/2	5/13	P3
18		Calle San Jorge, 21	7/2	5/13	P3
19		Calle San Jorge, 19	7/2	5/13	P3
20		Calle San Jorge, 17	7/2	5/13	P3
21		Calle Coso Alto, 37	7/2	5/13	P3
22	Casa de Ena	Calle de las Cortes, 3	7/2	5/13	P3
23		San Salvador, 17	7/2	5/13	P3
24		Calle Coso Alto, 26	7/2	5/13	P3
25		Calle Coso Alto, 24	7/2	5/13	P3
26		Sancho Abarca, 9	7/2	5/13	P3
27		Sancho Abarca, 11	7/2	5/13	P3
28	Edificio de la Confederación Empresarial	Pza. de Luis López Allué, 3	7/2	5/13	P3
29		Calle Duquesa Villahermosa, 7	7/2	5/13	P3
30	Casa de los Condes de Guara	Pza. del Conde de Guara, 1-2	7/2	5/13	P3
31		Calle Coso Alto, 10	7/2	5/13	P3
32		Pza. de Luis López Allué, 5	7/2	5/13	P3
33		Trav. Cortes, 2	7/2	5/13	P3
34		Calle Cuatro Reyes, 1	7/2	5/13	P3

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
35		Pza. de Luis López Allué, 8	7/2	5/13	P3
36		Calle Cuatro Reyes, 2	7/2	5/13	P3
37		Calle Coso Bajo, 3	7/2	5/13	P3
38		Calle Coso Bajo, 7	7/2	5/13	P3
39		Calle Coso Bajo, 9	7/2	5/13	P3
40		Calle Coso Bajo, 13	7/2	5/13	P3
41		Calle Coso Bajo, 17	7/2	5/13	P3
42		Calle Coso Bajo, 25	7/2	5/13	P3
43		Calle de la Palma, 7	7/2	5/13	P3
44		Calle Coso Bajo, 87	7/2	5/13	P3
45		Calle Coso Bajo, 56	7/2	5/13	P3
46		Calle Coso Bajo, 54	7/2	5/13	P3
47		Calle Lanuza, 15	7/2	5/13	P3
48		Calle Lanuza, 19	7/2	5/14	P3
49		Calle Lanuza, 23	7/2	5/14	P3
51		Calle Lanuza, 39	7/2	5/14	P3
52		Calle Lanuza, 45	7/2	5/14	P3
53		Calle Perena, 5	7/2	5/14	P3
54		Pza. Montearagón, 5-6	7/2	5/14	P3
55		Calle Sobrarbe, 22	7/2	5/14	P3
56		Calle Sobrarbe, 20	7/2	5/14	P3
57		Calle Sancho Ramírez, 13	7/2	5/13	P3
58		Calle Sancho Ramírez, 15	7/2	5/13	P3
59		Calle Sancho Ramírez, 23	7/2	5/14	P3
60		Calle Coso Bajo, 44	7/2	5/13	P3
61		Calle Coso Bajo, 38	7/2	5/13	P3
62		Calle Coso Bajo, 32	7/2	5/13	P3
63		Calle Coso Bajo, 30	7/2	5/13	P3
64		Calle Coso Bajo, 28	7/2	5/13	P3
65		Calle Coso Bajo, 26	7/2	5/13	P3
66		Calle Coso Bajo, 24	7/2	5/13	P3
67		Calle Coso Bajo, 20 o calle San Lorenzo, 6	7/2	5/13	P3
68		Calle Coso Bajo, 18	7/2	5/13	P3
69		Calle Coso Bajo, 16	7/2	5/13	P3
70		Calle Coso Bajo, 14		5/13	P3
71		Calle del Padre Huesca, 3	7/2	5/13-19	P3
72		Calle San Orencio, 9	7/2	5/13-19	P3
73		Calle San Orencio, 11	7/2	5/13-19	P3



Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
74		Calle Santa Paciencia, 1	7/2	5/19	P3
75		Trav. Espinosa los Monteros, 1	7/2	5/19	P3
76		Trav. Espinosa los Monteros, 2	7/2	5/19	P3
77		Trav. Espinosa los Monteros, 4	7/2	5/19	P3
78		Trav. Espinosa los Monteros, 6	7/2	5/19	P3
79		Calle de San Lorenzo, 2	7/2	5/19	P3
80		Calle de San Lorenzo, 10	7/2	5/19	P3
81		Calle del Padre Huesca, 12	7/2	5/19	P3
82		Calle del Padre Huesca, 16	7/2	5/19	P3
83		Calle del Padre Huesca, 18	7/2	5/19	P3
84		Calle del Padre Huesca, 22	7/2	5/19	P3
85		Calle Fatás, 11	7/2	5/19	P3
86		Calle Porches de Galicia, 2	7/2	5/13	P3
87		Calle Porches de Galicia, 1	7/2	5/13	P3
88		Calle Porches de Galicia, 3	7/2	5/13-19	P3
89		Calle Porches de Galicia, 5	7/2	5/19	P3
90		Calle Porches de Galicia, 7	7/2	5/19	P3
91		Calle Coso Alto, 21	7/2	5/13	P3
92		Calle Coso Alto, 27	7/2	5/13	P3
93		Calle Miguel Servet, 9	7/2	5/13	P3
94	Gobierno Militar	Calle Rioja, 1	7/2	5/19	P3
95		Calle de San Lorenzo, 33	7/3	5/19	P3
96		Calle de San Lorenzo, 77	7/3	5/19-20	P3
97		Calle de San Lorenzo, 79	7/3	5/19-20	P3
98		Calle de San Justo, 9	7/2	5/13	P3
99	Casa de Sirera	Trav. Mozárabes, 2	7/2	5/13	P3
100	Plaza de Toros	Pza. de la Unidad Nacional	7/1-2	5/13	P3

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
101	Casa de Retortillo (Café Apolo)	Calle de Alcoraz, 2	7/2-3	5/19	P3

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P4

1		Costanilla de Oteiza, 1	7/1	5/8	P4
2		Costanilla del Suspiro, 8	7/1	5/8	P4
3		Calle de San Bernardo, 13	7/1	5/8	P4
4		Trav. Universidad, 5	7/1	5/8	P4
5		Trav. Universidad, 4	7/1	5/8	P4
6		Calle Quinto Sertorio, 19	7/1	5/8	P4
7		Calle Zarza, 5	7/1	5/8	P4
8		Calle Quinto Sertorio, 13	7/1	5/8	P4
9		Calle Quinto Sertorio, 5	7/1	5/8-13	P4
10	Jardín y tapias de la Casa Aisa	Calle Forment, 13	7/1	5/8-13	P4
11		Calle del Desengaño, 37	7/1	5/13	P4
12		Calle del Desengaño, 46	7/1	5/13	P4
13		Calle de Joaquín Costa, 4	7/1	5/13	P4
14		Calle de Joaquín Costa, 2	7/1	5/13	P4
15		Calle Coso Alto, 78	7/1	5/13	P4
16		Calle Coso Alto, 76	7/1	5/13	P4
17		Calle Coso Alto, 72	7/1	5/13	P4
18		Calle Coso Alto, 66	7/2	5/13	P4
19		Calle Coso Alto, 62	7/2	5/13	P4
20		Calle Coso Alto, 60	7/2	5/13	P4
21		Calle Coso Alto, 58	7/2	5/13	P4
22		Pza. de Lizana, 4	7/2	5/13	P4
23		Pza. de Lizana, 5	7/2	5/13	P4
24		Calle Coso Alto, 53	7/2	5/13	P4
25		Calle Coso Alto, 51	7/2	5/13	P4
26		Calle Coso Alto, 49	7/2	5/13	P4
27		Calle Mesnaderos, 4	7/2	5/13	P4
28		Calle Mesnaderos, 3	7/2	5/13	P4
29		Calle Mesnaderos, 1	7/2	5/13	P4
30		Pza. de Lizana, 14	7/2	5/13	P4
31		Pza. de Lizana, 15	7/2	5/13	P4
32		Calle Coso Alto, 52	7/2	5/13	P4

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
33		Calle Coso Alto, 50	7/2	5/13	P4
34		Calle Coso Alto, 48	7/2	5/13	P4
35		Calle Coso Alto, 46	7/2	5/13	P4
38		Calle Coso Alto, 36	7/2	5/13	P4
39	Antiguos Almacenes San Pedro Casa de Abarca de Bolea	Calle Coso Alto, 28 Calle Sancho Abarca, 13	7/2	5/13	P4
40		Costanilla de Ricafort, 6	7/2	5/13	P4
41	Casa de Sanagustín	Calle de las Cortes, 17	7/2	5/13	P4
42		Calle de las Cortes, 13	7/2	5/13	P4
43		Costanilla de la Asunción, pares	7/2	5/13	P4
44		Calle de las Cortes, 16	7/2	5/13	P4
45		Calle Palacio, 2	7/2	5/13	P4
46		Calle Palacio, 10	7/2	5/13	P4
47		Calle Doña Petronila, 14	7/2	5/13	P4
48		Calle Doña Petronila, 20	7/2	5/13	P4
49		Calle Doña Petronila, 24	7/2	5/13	P4
50		Calle Templarios, 14	7/2	5/13	P4
51		Pza. de Latre, 8	7/2	5/13	P4
52		Calle San Justo, 5	7/2	5/13	P4
53		Calle Zarandía, 2	7/2	5/13	P4
54		Calle Zarandía, 4	7/2	5/13	P4
55		Calle Zarandía, 6	7/2	5/13	P4
56		Calle Zarandía, 5	7/2	5/13	P4
57		Costanilla de Luna, 4	7/2	5/13	P4
58		Calle San Salvador, 10	7/2	5/13	P4
59		Calle San Salvador, 8	7/2	5/13	P4
60		Calle San Salvador, 6	7/2	5/13	P4
61		Calle San Salvador, 4	7/2	5/13	P4
62		Pza. de los Fueros de Aragón, 4	7/2	5/13	P4
63		Pza. de los Fueros de Aragón, 5	7/2	5/13	P4
64		Pza. de los Fueros de Aragón, 12	7/2	5/13	P4
65		Pza. de los Fueros de Aragón, 13	7/2	5/13	P4
66		Pza. de los Fueros de Aragón, 14	7/2	5/13	P4

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
67		Trav. de la Conquista, 3	7/2	5/13	P4
68		Pza. de San Pedro, 3	7/2	5/13	P4
69		Pza. de San Pedro, 4	7/2	5/13	P4
70		Costanilla de las Mártires, 4	7/2	5/13	P4
71		Calle San Salvador, 3	7/2	5/13	P4
72		Calle San Salvador, 1	7/2	5/13	P4
73		Pza. de San Pedro, 2	7/2	5/13	P4
74		Trav. Cortes, 1	7/2	5/13	P4
75		Calle Zalmedina, 6	7/2	5/13	P4
76		Calle Zalmedina, 6 bis	7/2	5/13	P4
77		Calle Zalmedina, 8	7/2	5/13	P4
78		Calle Zalmedina, 10	7/2	5/13	P4
79		Calle Zalmedina, 12	7/2	5/13	P4
80		Calle de la Palma, 5	7/2	5/13	P4
81		Calle Goya, 14	7/2	5/13	P4
82		Calle Goya, 16	7/2	5/13	P4
83		Calle de Ramiro el Monje, 22	7/2	5/13	P4
84	Antiguo Colegio de Santa Rosa	Calle Canellas, 2	7/2	5/13	P4
85		Calle Canellas, 5	7/2	5/13	P4
86		Calle del Desengaño, 6	7/2	5/13	P4
87		Calle del Desengaño, 4	7/2	5/13	P4
88		Calle de la Palma, 16	7/2	5/13	P4
89		Calle Goya, 2	7/2	5/13	P4
90		Calle Coso Bajo, 45	7/2	5/13	P4
91		Calle Coso Bajo, 47	7/2	5/13	P4
92		Calle Coso Bajo, 51	7/2	5/13	P4
93		Calle Coso Bajo, 57	7/2	5/13	P4
94		Calle Coso Bajo, 75	7/2	5/13	P4
95		Calle Coso Bajo, 79	7/2	5/13	P4
96		Calle Coso Bajo, 81	7/2	5/13	P4
97		Calle Coso Bajo, 83	7/2	5/13	P4
98		Calle Lanuza, 35	7/2	5/13	P4
99		Calle Lanuza, 4	7/2	5/13	P4
100		Calle Lanuza, 2	7/2	5/13	P4
101		Calle de Ramiro el Monje, 20	7/2	5/13	P4
102		Calle Goya, 11	7/2	5/13	P4
103		Calle Goya, 7	7/2	5/13	P4

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
104		Calle Goya, 5	7/2	5/13	P4
105		Calle Goya, 1	7/2	5/13	P4
106		Trav. Nevería, 12	7/2	5/13	P4
107		Calle Coso Bajo, 37	7/2	5/13	P4
108		Calle Coso Bajo, 35 o Trav. Nevería, 8	7/2	5/13	P4
109		Calle Coso Bajo, 33	7/2	5/13	P4
110		Calle Coso Bajo, 31	7/2	5/13	P4
111		Calle Coso Bajo, 29	7/2	5/13	P4
112		Calle Cuatro Reyes, 10	7/2	5/13	P4
113		Calle Cuatro Reyes, 8	7/2	5/13	P4
114		Calle Cuatro Reyes, 6	7/2	5/13	P4
115		Calle Vidania, pares	7/2	5/13	P4
116		Calle de Artigas, 21	7/2	5/13	P4
117		Calle de Ramiro el Monje, 13	7/2	5/13	P4
118		Calle de Ramiro el Monje, 15	7/2	5/13	P4
119		Calle de Ramiro el Monje, 17	7/2	5/13	P4
120		Calle Coso Bajo, 15	7/2	5/13	P4
121		Calle Coso Bajo, 11	7/2	5/13	P4
122		Calle Coso Bajo, 5	7/2	5/13	P4
123		Calle Duquesa Villahermosa, 12	7/2	5/13	P4
124		Calle Duquesa Villahermosa, 10	7/2	5/13	P4
125		Calle Duquesa Villahermosa, 8	7/2	5/13	P4
126		Calle de Artigas, 1	7/2	5/13	P4
127		Calle de Artigas, 3	7/2	5/13	P4
128		Calle Duquesa Villahermosa, 5	7/2	5/13	P4
129		Calle Coso Alto, 2	7/2	5/13	P4
130		Calle Coso Alto, 8	7/2	5/13	P4
131	Jardín de la Casa de Oña	Calle Loreto, 2	7/2	5/13	P4
132	Jardín de la Casa de Gasós y Coarasa	Calle Miguel Servet, 6	7/2	5/13	P4
133	Jardín de la Casa de Francoy	Calle Miguel Servet, 12	7/2	5/13	P4

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
134	Jardín de la Casa de Lacasa	Calle Miguel Servet, 14	7/2	5/13	P4
135	Jardín de la Avda. del Parque nº 24	Avda. del Parque, 24	7/2	5/13	P4
136	Jardín de la Casa de Arregui	Avda. del Parque, 22	7/2	5/13	P4
137	Jardín de la Sede de CC.OO.	Avda. del Parque, 20	7/2	5/13	P4
138	Jardín de la Avda. del Parque nº 18	Avda. del Parque, 18	7/2	5/13	P4
139	Jardín de la Sede del Colegio de Arquitectos	Avda. del Parque, 16	7/2	5/13	P4
140	Jardín de la Casa de Muñoz	Avda. del Parque, 14	7/2	5/13	P4
141	Jardín de la Avda. del Parque nº 12	Avda. del Parque, 12	7/2	5/13	P4
142	Jardín del Instituto de Estudios Altoaragoneses	Avda. del Parque, 10	7/2	5/13-19	P4
143	Jardín de la Avda. del Parque, 8	Avda. del Parque, 8	7/2	5/13-19	P4
144	Jardín Avda. del Parque nº 6	Avda. del Parque, 6	7/2	5/13-19	P4
145	Parcela del Almacén de Tabacalera	Acceso por calle Coso Alto, 21	7/2	5/13	P4
146	Jardín del Gobierno Militar	Calle Rioja, 1	7/2	5/19	P4
147		Calle de San Lorenzo, 20	7/2	5/19	P4
148		Calle de San Lorenzo, 22	7/2	5/19	P4
149		Calle de San Lorenzo, 24	7/2	5/19	P4
150		Calle de San Lorenzo, 26	7/2	5/19	P4
151		Calle de San Lorenzo, 28	7/2-3	5/19	P4
152		Calle de San Lorenzo, 30	7/2	5/19	P4
153		Calle de San Lorenzo, 32	7/2-3	5/19	P4
154		Calle de San Lorenzo, 17	7/2	5/19	P4
155		Calle de San Lorenzo, 19	7/2	5/19	P4
156		Calle de San Lorenzo, 21	7/2	5/19	P4
157		Calle de San Lorenzo, 23	7/2	5/19	P4
158		Calle de San Lorenzo, 25	7/2	5/19	P4
159		Calle de San Lorenzo, 36	7/3	5/19	P4
160		Calle de San Lorenzo, 38	7/3	5/19	P4

Núm. Elemento	Denominación	Situación	Ref. Hoja Plano Catálogo	Ref. Hoja Plano Calificación	Grado Protección
161		Padre Huesca, 26 accesorio	7/3	5/19	P4
162		Calle del Padre Huesca, 28	7/3	5/19	P4
163		Calle del Padre Huesca, 38	7/3	5/19	P4
164		Calle del Padre Huesca, 42	7/3	5/19	P4
165		Calle del Padre Huesca, 44	7/3	5/19	P4
166		Calle del Padre Huesca, 46	7/3	5/19	P4
167		Calle del Padre Huesca, 48	7/3	5/19	P4
169		Calle de San Lorenzo, 53	7/3	5/19	P4
170		Calle de San Lorenzo, 55	7/3	5/19	P4
171		Calle de San Lorenzo, 59	7/3	5/19-20	P4
172		Calle de San Lorenzo, 61	7/3	5/19-20	P4
173		Calle de San Lorenzo, 54	7/3	5/19	P4
174		Calle de San Lorenzo, 60	7/3	5/19	P4
175		Calle de San Lorenzo, 70	7/3	5/19	P4
176		Calle de Zaragoza, 11	7/3	5/19	P4

EXTERIORES AL NÚCLEO URBANO DE HUESCA

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P1

19	Iglesia de San Félix	Apiés	8/1	12/1	P1
20	Ermita de la Purísima	Apiés	8/1	---	P1
21	Iglesia de Santa Águeda	Fornillos	8/1	12/2	P1
22	Ermita de Jara	Huesca	8/1	---	P1
23	Ermita de Ntra. Sra. de Cillas	Ctra. de Huesca a Pamplona	8/1	---	P1
24	Ermita de Santa Lucía	Huesca	8/1	---	P1
25	Ermita de Ntra. Sra. de Salas	Camino de Salas	8/1	---	P1
26	Iglesia de San Esteban	Bellestar del Flumen	8/1	12/3	P1
27	Ermita de la Virgen	Ribera del Flumen	8/1	---	P1
28	Iglesia de San Juan	Huerrios	8/1	12/8	P1
29	Iglesia de San Andrés	Banariés	8/1	12/7	P1
30	Santuario de Loreto	Ctra. de Huesca a Banariés	8/1	---	P1
31	Iglesia de la Natividad	Cuarte	8/1	12/6	P1
32	Ermita de Santa Quiteria	Ctra. de Huesca a Tabernas	8/1	---	P1
33	Iglesia de San Martín	Tabernas del Isuela	8/1	12/4	P1
34	Iglesia de Santa Ana	Buñales	8/1	12/5	P1

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P3

102	Casa Mur	Ctra. a Francia por Sallent, s/n	8/1	5/3	P3
-----	----------	----------------------------------	-----	-----	----

ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P4

177	Plaza del Ayuntamiento (edificios que la conforman)	Apiés	8/1	12/1	P4
178	Jardín de la Casa Mur	Ctra. a Francia por Sallen, s/n	8/1	5/3	P4



## CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO

### Artículo 7.4.1 Objeto

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano. Esta regulación tiene carácter transitorio hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes y Arbolado Urbano. Tras la aprobación de ésta, la presente normativa resultará de aplicación complementaria solo en aquellos aspectos que no la contradigan.
2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

### Artículo 7.4.2 Conservación de zonas verdes

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.
2. En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.
3. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.
4. Los tramos urbanos de las riberas de los ríos, como puede ser el Parque del Isuela, se tratarán como parques de ribera, con pautas de medio natural, configurando un sistema de corredores ecológicos que se prolonguen en los de suelo no urbanizable especial.

### Artículo 7.4.3. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando

sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezca, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### **Artículo 7.4.4. Prohibiciones**

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:
  - Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas, así como pisar zonas acotadas que estén ajardinadas.
  - Depositar, aun de forma transitoria, materiales o basuras que puedan dañar a las plantaciones.
  - Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.
2. Las actividades que se desarrollen en las zonas verdes requiere la observación de los siguientes puntos:
  - La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas.
  - Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.
  - Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público, sin entorpecer el uso normal de las zonas verdes.
  - Las instalaciones de cualquier clase de comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.
  - Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

3. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirán:
  - Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.
  - Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajo que no este vinculado al mantenimiento de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios. En este último supuesto, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.
4. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirá ninguna actividad que pueda causar daños las mismas.

#### **Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes**

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo; y en sus instalaciones y ejecución, al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras.
2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.
3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:
  - a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Huesca.
  - b) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario.
  - c) En todas aquellas aceras en que sea posible, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento; y en cualquier caso, no podrán producir daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.

Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

#### **Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares**

1. El Catálogo recogerá los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considere que deban gozar de especial protección.

2. El Ayuntamiento podrá proceder a la elaboración de dicho Catálogo tras la entrada en vigor del presente Plan General.
3. Además del resto de prescripciones del presente Capítulo 7.4, deberán cumplir lo siguiente:
  - a) Se prohíbe la tala o trasplante.
  - b) Su poda, en caso de ser necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente.
  - c) Realizar movimientos de tierras a menos de quince (15) metros, salvo autorización expresa municipal.
  - d) Efectuar obras sobre o bajo la rasante del árbol o conjunto protegido.

## **CAPÍTULO 7.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**

### **Artículo 7.5.1. Objeto**

1. Se regulan en el presente Capítulo las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Huesca para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.
2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el texto refundido de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término Municipal de Huesca, (BOP, 30/5/1989).
3. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este Capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

### **Artículo 7.5.2. Ámbito normativo**

1. En desarrollo del presente Plan General, los planes, obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, deberán someterse a la regulación de aquélla, cuando sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del término municipal de Huesca.
2. En la regulación de esta materia se estará también a lo dispuesto en la Legislación General y Sectorial del Estado, la Legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón, y por último la Ordenanza Municipal, atendiendo al principio de competencia material y territorial.
3. Las prescripciones derivadas del cumplimiento de las diversas normativas enumeradas en el apartado anterior obligarán tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación en su caso, de las disposiciones transitorias que en cada caso se determinen.
4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo -declaración o calificación ambiental favorable-, emitido por el órgano competente en cada caso, que será

vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.

5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

#### **Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas**

En todo lo referente a compatibilidad de actividades, gaseosos y humos, prescripciones para focos de origen industrial y contaminación por residuos urbanos o vertidos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, y en la legislación sectorial aplicable, estatal o autonómica.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros ambientales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Emisión y Recepción de Ruidos y Vibraciones, aprobada el 26 de abril de 2001. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial supramunicipal aplicable.

### **CAPÍTULO 7.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 7.6.0. Objeto y competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan**

Se regulan en el presente Capítulo las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen tanto en el Plan General como en sus instrumentos de desarrollo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio; el Decreto 45/1994, de 4 de marzo y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Diputación General de Aragón, y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan

La competencia para la tramitación del Estudio de Incidencia Ambiental, regulado en el presente Título, corresponde al Ayuntamiento de Huesca.

#### **Artículo 7.6.1. Ámbito**

En aquéllos instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones de Plan General en que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Asimismo, podrá exigirlo para la instalación de algunos usos, en determinadas áreas urbanas. En estas áreas, las normas zonales correspondientes admiten como compatibles los citados usos, bajo la condición de la redacción previa de un Plan Especial, que contendrá un Estudio de Incidencia Ambiental.

**Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental.**

El Estudio de Incidencia Ambiental, deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la actividad.
- b) Características del emplazamiento y del entorno.
- c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso y valorando los posibles efectos aditivos:
  - c.1) Ruido, vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera.
  - c.2) Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.
  - c.3) Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).
  - c.4) Incidencia en la interrelación con otros usos.

Se ajustarán expresamente al cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso.

- d) Medidas correctoras.

**Artículo 7.6.3. Procedimiento**

El Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a la concesión de la licencia, que se tramitará conjuntamente para obras y actividades, por lo que se someterá al preceptivo trámite de información pública.

## TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

### CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR

#### Artículo 8.0.1. Definición

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa, delimitadas en este Plan General.

Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título IV, "Condiciones generales de los usos" y en el Título V, "Condiciones generales de la edificación", regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

#### Artículo 8.0.2. Aplicación

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las normas zonales son de aplicación a las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes, que únicamente podrán sustituir su actividad, por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles regulados por las condiciones particulares de la norma zonal en que estén incluidos.

#### Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares

En los casos en que se permita esta posibilidad, por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, así como la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer, en el ámbito de la norma zonal de vivienda unifamiliar, incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies, respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

**Artículo 8.0.4. Clases de áreas**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Áreas de ordenación directa: reguladas por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.7, ambos inclusive, para cada una de las normas zonales en que se subdivide.
- b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección segunda.
- c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección tercera.
- d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección cuarta.

**Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos**

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentre catalogado, el régimen de obras previsto en el Título VI de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

**Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas**

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- Norma Zonal 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.
- Norma Zonal 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS.
- Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- Norma Zonal 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.
- Norma Zonal 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.
- Norma Zonal 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO.
- Norma Zonal 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.



## **CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.**

### **Artículo 8.1.1 Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 1.
2. Comprende los asentamientos originarios de los municipios incorporados.
3. Es objeto de esta norma zonal, la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, así como de la edificación.
4. En todo o parte del ámbito del núcleo de población de cada uno de los barrios, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial, con las finalidades previstas en el artículo 57 de la Ley Urbanística de Aragón. En tanto no se redacten dichos Planes Especiales, serán de aplicación las condiciones establecidas en la presente norma zonal.

### **Artículo 8.1.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, manteniendo siempre el carácter del conjunto.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

#### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

### **Artículo 8.1.3 Obras admisibles**

1. Obras en los edificios. Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas.
2. Obras de demolición: Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.
3. Obras de nueva planta. Todas las incluidas en el artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

### **Artículo 8.1.4. Condiciones estéticas**

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

2. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:

- a) Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.
- b) No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.
- c) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrajería.
- d) La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.
- e) Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

### **Artículo 8.1.5. Parcela mínima**

La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.2.4 del Título IV de las presentes Normas.

### **Artículo 8.1.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

### **Artículo 8.1.7. Edificabilidad**

Será la que resulte de aplicar a la superficie definida por las condiciones de ocupación, la altura máxima en número de plantas.

### **Artículo 8.1.8. Ocupación**

La ocupación máxima de la planta baja será del cien por cien (100 %) de la parcela edificable, no pudiéndose ocupar en plantas superiores a la baja, más del setenta y cinco por ciento (75 %) del

solar edificable, con un máximo de veinte (20) metros de fondo. Esta condición no será de aplicación en solares con fondo inferior a doce (12) metros.

Cuando el solar dé por su frente y fondo a dos calles, y se realicen edificaciones dando frente a ambas, dichas edificaciones deberán quedar separadas un mínimo de seis (6) metros. Esta condición no será de aplicación en parcelas con fondo inferior a veinte (20) metros.

#### **Artículo 8.1.9. Posición de la edificación**

##### 1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La línea de fachada coincidirá normalmente con la alineación oficial, siendo obligatoria esta disposición cuando las colindantes la presenten.

Aún cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres se situarán en la alineación y podrán ser ciegos hasta una altura máxima de un (1) metro, pudiéndose rematar con elementos diáfanos o mediante setos vegetales, hasta una altura total de dos con cincuenta (2,50) metros.

##### 2. Separación a linderos

Las nuevas edificaciones se adosarán a las existentes, pudiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros a los linderos laterales, cuando la parcela colindante presente edificación exenta.

#### **Artículo 8.1.10. Altura de la edificación**

La altura de la edificación se establece con carácter general en baja y una planta, con un máximo de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa. En el caso de existir edificaciones colindantes habrá de ajustarse a las mismas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquella.
- b) Si los edificios colindantes tienen el mismo número de plantas y distinta altura de cornisa, podrá tomarse para ésta última, la mayor de ambas.
- c) Si los edificios colindantes tienen distinto número de plantas, la nueva edificación habrá de ajustarse a un máximo de dos (2) plantas o de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa.

En ningún caso la nueva edificación podrá tener un número de plantas mayor de baja y una.

#### **Artículo 8.1.11. Altura libre mínima de pisos**

##### 1. En planta baja.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, será como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros, con un máximo de cinco (5) metros.

## 2. En planta de pisos.

La altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Sea cual sea la altura de la planta baja y la de piso, no podrá sobrepasarse en ningún caso la altura máxima de la edificación regulada en el artículo 8.1.10 de la presente norma zonal.

### **Artículo 8.1.12. Plazas de aparcamiento**

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 8.1.13. Edificaciones complementarias anejas a las viviendas**

Las edificaciones con uso de carácter agrícola, de almacenaje, o de garaje de vehículos relacionados con la actividad agrícola, podrán realizarse exentas en el interior de la parcela o adosadas a la trasera de la edificación principal y/o a los linderos de la parcela, cumpliendo las siguientes determinaciones:

- La superficie máxima ocupada en planta por las edificaciones complementarias, nunca podrá ser mayor del cuarenta por ciento (40 %) de la parcela no ocupada por la edificación principal.
- La altura máxima se establece en cinco (5) metros (una planta).

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

### **Artículo 8.1.14. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; y en categoría 4ª en situación 1ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

### **Artículo 8.1.15. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS**

### **Artículo 8.2.1. Ámbito y características**

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 2.

### **Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico**

Las edificaciones incluidas en el ámbito de esta norma zonal, responden fundamentalmente a tipología aislada con usos relacionados con las actividades agrícolas o ganaderas, cuya localización en el interior del núcleo urbano de los barrios, hace necesaria su transformación a uso residencial.

### **Artículo 8.2.3. Características particulares**

1. Las áreas y edificaciones afectadas por esta norma zonal no se consideran fuera de ordenación, y en tanto no se produzca la transformación a uso residencial, podrán mantener su uso actual, con las determinaciones en cuanto a obras admisibles, reguladas en el artículo 8.2.4 de la presente norma zonal. En todo caso las mencionadas áreas y edificaciones se someterán a la normativa existente sobre instalaciones y actividades ganaderas reguladas en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
2. Una vez efectuada la transformación a uso residencial, serán de aplicación las condiciones particulares de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas, salvo que por las condiciones de situación y superficie, no se considere adecuado, en cuyo caso, y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, podrán alterarse las condiciones a que hace referencia el artículo 8.0.3 de las presentes Normas.
3. Para ambas situaciones serán de aplicación las Normas Generales del presente Plan General, además de las particulares aplicables en cada caso. En el caso de transformación a uso residencial, será necesario completar la urbanización y la dotación de servicios, adecuándolos a los requerimientos del nuevo uso; a cuyo efecto, si se deben alterar las alineaciones, será preceptivo el Estudio de Detalle, y para la urbanización, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, según la entidad de la misma.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

### **Artículo 8.2.4. Obras admisibles**

1. Mientras mantengan el uso actual, únicamente son admisibles las obras de conservación, consolidación o reparación, y acondicionamiento, reguladas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas.

Se permiten todas las obras reguladas en el artículo 1.2.21 del Título I de las presentes Normas.

2. Una vez que se materialice el cambio a uso residencial serán admisibles todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

#### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

##### **Artículo 8.2.5. Condiciones de la nueva edificación.**

Una vez efectuada la transformación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la sección segunda de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas.

#### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

##### **Artículo 8.2.6. Régimen de los usos.**

Una vez efectuada la transformación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la sección tercera de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas.

## **CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

### **Artículo 8.3.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en los planos nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes"; y nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", con el código 3.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 3, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3 4 y 5 respectivamente.

### **Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:
  - Grado 1: Edificación adosada.
  - Grado 2: Edificación adosada o pareada.
  - Grado 3: Edificación pareada o aislada.
  - Grado 4: Edificación aislada.
  - Grado 5: Conjuntos.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.
3. El grado 5 recoge aquellos conjuntos que, por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de un tratamiento especial. Los conjuntos afectados son los siguientes:
  1. Unifamiliares del antiguo polígono 16 I, que dan frente a la calle San Vicente Paúl.
  2. Unifamiliares del antiguo polígono 16 II, en las dos manzanas que dan frente a la calle San Vicente Paul, esquina con la calle División 52.
  3. Unifamiliares del antiguo polígono 17, en las cuatro manzanas que dan frente a las calles Travesía Nuestra Señora de Begoña y calle Tamarite.
  4. Unifamiliares del antiguo polígono 11, denominadas Villa Isabel.

### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

#### **Artículo 8.3.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas. En el grado 5, las obras de nueva edificación se regularán conforme al artículo 8.3.4, "Condiciones especiales de las obras en el grado 5".

**Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en el grado 5**

- El Ayuntamiento podrá formular un Estudio de Detalle con el fin de regular las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc.
- En tanto no se redacte el citado Estudio de Detalle, se permiten las obras tendentes a la conservación del edificio proyectado y construido en origen, y que define al conjunto de características unitarias y homogéneas, en cuanto a posición, volumen y composición. En el supuesto de obras de nueva planta, reforma o ampliación el correspondiente proyecto deberá justificar su adecuación a dicho conjunto.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.3.5. Parcela mínima**

1. Se consideran como parcela mínima aquellas parcelas existentes en las que concurren las circunstancias siguientes:
  - a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.2.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
  - b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.2.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.
3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.

**Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
  - Grado 1: Doscientos (200) metros cuadrados
  - Grado 2: Trescientos (300) metros cuadrados
  - Grado 3: Cuatrocientos (400) metros cuadrados
  - Grado 4: Seiscientos (600) metros cuadrados
  - Grado 5: Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, salvo en el caso en que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique.



- b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen para cada grado las siguientes:
- Grado 1: Ocho (8) metros
  - Grado 2: Diez (10) metros
  - Grado 3: Doce (12) metros
  - Grado 4: Quince (15) metros
  - Grado 5: El existente en cada caso.
- c) No será de aplicación la dimensión mínima de lindero frontal de parcela, para aquellas en las que concurran las siguientes circunstancias:
- En parcelas aisladas no reparcelables, cuyas colindantes estén consolidadas por la edificación, que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, no cumplan con la condición de dimensión mínima de lindero frontal, pero tengan una superficie superior a la mínima según su grado, se podrán promover ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar, mediante un Estudio de Detalle, que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.
  - El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.
  - Las parcelas resultantes donde se localice cada vivienda unifamiliar tendrán una dimensión igual o superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente.
  - Deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a las parcelas resultantes.

#### **Artículo 8.3.7. Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- Grado 2: Cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 3: Cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 4: Cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 5: Se regula según lo descrito en el artículo 8.3.8 "Condiciones de edificabilidad del grado 5".

#### **Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 5**

Las condiciones de edificabilidad máxima del grado 5 serán, según el conjunto de que se trate, las siguientes:

1. Unifamiliares del antiguo polígono 16 I. Se mantienen las condiciones de ocupación de la edificación principal existente sobre cada parcela, y se podrá edificar una planta completa de

superficie igual a la existente, sobre las edificaciones que en la actualidad tengan una única planta.

2. Unifamiliares del antiguo polígono 16 II. Se mantienen las condiciones de ocupación de la edificación principal existente sobre cada parcela, y se podrá edificar una planta completa de superficie igual a la existente, sobre las edificaciones que en la actualidad tengan una única planta.
3. Unifamiliares del antiguo polígono 17. Se establece una edificabilidad máxima de cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado. Dicha edificabilidad es la suma del volumen existente en la actualidad en la edificación principal, mas la posible ampliación.
4. Villa Isabel. La edificabilidad será la que resulte en cada caso de la aplicación del "Estudio de Detalle, Manzana Villa Isabel" formulado por el Ayuntamiento en el año 1995, para la manzana Villa Isabel del antiguo polígono 11.

#### **Artículo 8.3.9. Ocupación**

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Cincuenta por ciento (50%)
- Grado 2: Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 3: Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 4: Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 5: La existente para la edificación principal en cada caso, salvo en el conjunto del antiguo polígono 17, en que se establece una ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%). En los restantes conjuntos, se podrá superar la ocupación actual con los volúmenes auxiliares definidos en el artículo anterior.

#### **Artículo 8.3.10. Posición de la edificación**

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

- Grado 1: Tres (3) metros mínimo
- Grado 2: Cinco (5) metros mínimo
- Grado 3: Cinco (5) metros mínimo
- Grado 4: Cinco (5) metros mínimo
- Grado 5: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

## 2. Separación a linderos

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

- Grado 1: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero.
- Grado 2: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero, y en el caso de disponer de edificación pareada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación.
- Grado 3: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación pareada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación y en el caso de edificación aislada un mínimo de tres (3) metros respecto a ambos linderos laterales.
- Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
- Grado 5: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

En los grados 1, 2, 3 y 4, la edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan las separaciones mínimas a linderos laterales, salvo cuando existan parcelas consolidadas por edificaciones que presenten medianeras cuya desaparición no esté contemplada en el Plan, en cuyo caso se deberán cubrir dichas medianeras con las nuevas edificaciones.

No se permitirá la creación de nuevas medianeras salvo cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes autorizándose la carga mediante inscripción registral.

En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de sesenta y cuatro (64) metros lineales.

### **Artículo 8.3.11. Altura de la edificación**

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete (7) metros a cornisa. En el grado 5, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente disponga lo contrario, será como máximo de dos (2) plantas.

### **Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento**

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. Para el grado 5 la disposición de esta plaza de aparcamiento será obligatoria cuando la configuración del conjunto lo permita.

### **Artículo 8.3.13. Cerramientos**

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar un (1) metro de altura, autorizándose a sobrepasar ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales.

**Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas**

En el grado 5, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

**Artículo 8.3.15. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª.
  
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª.
  
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

**Artículo 8.3.16. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA**

### **Artículo 8.4.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.

Son áreas de edificación continua, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1 y 2 respectivamente.

### **Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

- Grado 1: Edificación en manzana compacta.
- Grado 2: Edificación con patio de manzana.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

### **Artículo 8.4.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

### **Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas**

En los siguientes ámbitos:

1. El delimitado por las calles Perena, Coso Bajo, Sancho Ramírez, Travesía Ballesteros y las Huertas, así como los números de policía 46, 48 y 50 de la calle Lanuza, el frente este de la calle de las Huertas, y los números de policía 7, 9 y 11 de la Travesía Ballesteros.
2. El delimitado por las calles Hermanos Argensola, Roldán, Manuel Bescos, Padre Huesca, Plaza de Santa Clara y el viario de nueva apertura como prolongación de la calle Cleriguech, hasta la plaza de Nuestra Señora de Salas, así como el frente oeste de la calle Roldán con altura de B+2.
3. Todas las parcelas que constituyen el frente al Coso Alto entre la calle Miguel Servet y los Porches de Galicia.

4. El delimitado por las calles Amistad, Pedro I, San Jorge y Coso Bajo y todas las parcelas con fachadas a los Cosos Alto y Bajo que no estén incluidas en ninguno de los ámbitos señalados anteriormente.

, serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.
2. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.
  - b) No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.
  - c) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrajería.
  - d) La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.
  - e) Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

### **Artículo 8.4.5. Parcela mínima**

1. La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.2.4. de las presentes Normas.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

#### **Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a ocho (8) metros.

#### **Artículo 8.4.7. Edificabilidad**

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que le corresponde en función del ancho de calle, por la ocupación definida en el artículo 8.4.8 de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable**

1. La ocupación viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:
  - Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.
  - Grado 2: El fondo máximo se fija en veinte (20) metros, medidos perpendicularmente a la línea de alineación oficial, con excepción de los casos en los que gráficamente se determine un fondo edificable diferente al definido en este artículo.

Si el fondo máximo de la edificación existente difiere cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto del acotado gráficamente, se adaptará la nueva edificación a dicho fondo existente, con objeto de evitar la aparición de medianeras. En cualquier caso, para el cálculo de la edificabilidad se utilizará el fondo definido gráficamente en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

#### **Artículo 8.4.9. Posición de la edificación**

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Las alineaciones interiores serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y en su defecto, las definidas por el fondo máximo edificable.

2. Separación a linderos.

- Linderos laterales. Grados 1 y 2:

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

- Lindero testero. Grado 1:

Respecto al lindero testero, la línea de edificación se separará una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

No serán de aplicación las condiciones establecidas en el párrafo anterior, en parcelas con fondos menores o iguales a quince (15) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a fachadas posteriores.

3. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4 de las presentes Normas.

**Artículo 8.4.10. Altura de la edificación**

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes". La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación".

En las manzanas incluidas en los siguientes ámbitos, la equivalencia en metros para la altura de cornisa, respecto del número de plantas grafiado en el Plano nº 5 de "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", es la siguiente:

1. Ámbito delimitado por las calles Perena, Coso Bajo, Sancho Ramírez, Travesía Ballesteros y las Huertas, así como los números de policía 46, 48 y 50 de la calle Lanuza, el frente este de la calle de las Huertas, y los números de policía 7, 9 y 11 de la Travesía Ballesteros:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (en metros)
B+2	9,80
B+3	12,95
B+4	16,10



2. Ámbito delimitado por las calles Hermanos Argensola, Roldán, Manuel Bescos, Padre Huesca, Plaza de Santa Clara y el viario de nueva apertura como prolongación de la calle Cleriguech, hasta la plaza de Nuestra Señora de Salas, así como el frente oeste de la calle Roldán con altura de B+2:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (en metros)
B+2	9,80
B+3	11,80

En el caso de B+3, la última planta será abuhardillada, enrasada en fachada.

Para nuevas ordenaciones de planeamiento remitido o de desarrollo del presente Plan General, se establece, en función del ancho del viario, el siguiente cuadro de equivalencia entre altura de cornisa (número de plantas) y el ancho del viario:

ANCHO DE VIARIO (en metros)	Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (en metros)
Menos de 10 m	B+1	7,50
De 10 a menos de 15 m	B+2	10,50
De 15 a menos de 20 m	B+4	16,50
De 20 a menos de 30 m	B+5	19,50
De 30 m en adelante	B+6	22,50

#### Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia, dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando la misma tenga una superficie útil superior a noventa (90) metros cuadrados, y una plaza cuando dicha superficie útil sea igual o inferior; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos, ya sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

#### Artículo 8.4.12. Usos compatibles

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; en categoría 3ª, en situación 2ª, (excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura) y en categoría 4ª en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª.

- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III a VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.
  
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

#### **Artículo 8.4.13. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO**

### **Artículo 8.5.1. Ámbito y características**

Pertenece a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

### **Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva.

#### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

### **Artículo 8.5.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

#### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

### **Artículo 8.5.4. Parcela mínima**

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

### **Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán permitir que cumpliéndose las condiciones de separación a linderos y entre edificaciones dentro de una misma parcela, la superficie ocupable no sea inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

### **Artículo 8.5.6. Edificabilidad**

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que se indica gráficamente, por la superficie delimitada por la línea de edificación, coincidente o no con la alineación oficial.

Cuando todas las líneas de edificación coincidan con las alineaciones, en parcelas ya edificadas cuyas características resulten conformes con el Plan General, la edificabilidad se obtendrá como resultado de multiplicar la altura en número de plantas por la superficie delimitada por las alineaciones.

Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una altura máxima de una planta sobre rasante y una superficie máxima total del veinte (20%) por ciento de la superficie libre de parcela resultante de la aplicación de la Norma Zonal correspondiente, sin que se supere en ningún caso los cien (100) metros cuadrados construidos.

#### **Artículo 8.5.7. Ocupación**

La ocupación de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquélla.

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 8.5.6.

#### **Artículo 8.5.8. Posición de la edificación**

Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

##### **1. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

- a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.
- b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

Cuando no esté edificada la parcela opuesta, será de aplicación el apartado b).

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

## 2. Separación a linderos

- a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos ( $2/5$ ) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
  - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

### c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los parámetros enfrentados se abran huecos de piezas habitables.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a  $1/3$  de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros, en ambas situaciones.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a doce (12) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura ( $H/2$ ) del edificio más alto.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 5.8.8.

### **Artículo 8.5.9. Altura de la edificación**

La altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a diecinueve con cincuenta (19,50) metros.

Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

**Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento**

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia, dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando la misma tenga una superficie útil superior a noventa (90) metros cuadrados, y una plaza cuando dicha superficie útil sea igual o inferior; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos, ya sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 8.5.11. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; y en categoría 4ª en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situaciones 1ª en edificio exclusivo y 3ª, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.  
No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III a VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª.

**Artículo 8.5.12. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO**

### **Artículo 8.6.1. Ámbito y características**

El ámbito de aplicación de esta norma zonal lo constituyen las ordenaciones o edificaciones, anteriores al nuevo Plan General, que no queden comprendidas en las determinaciones de ordenación de éste, y no sea aconsejable su calificación como fuera de ordenación.

Aparecen en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 6.

### **Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología responde a edificación aislada, entre medianeras, agrupada o pareada.
2. Su uso característico es el residencial en sus categorías 1 de vivienda unifamiliar, o 2 de vivienda colectiva.

### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

#### **Artículo 8.6.3. Obras admisibles**

1. Obras en los edificios. Se aceptan todas las descritas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas, excepto en lo que concierne al número de viviendas existentes, que no podrá superarse en ningún caso.
2. Obras de demolición. Todas las incluidas en el artículo 1.2.21 del Título I de las presentes Normas.
3. Obra nueva. En el caso de obra nueva por sustitución de la existente, se mantendrán las condiciones de edificabilidad con las que en su momento se hubiera concedido la correspondiente licencia.

Para llevar a cabo operaciones de sustitución de las edificaciones actuales, en las que se modifique la configuración de las edificaciones existentes, manteniendo siempre las determinaciones fijadas en el párrafo anterior, será preciso redactar un Estudio de Detalle.

Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado sin rebasar sus límites primitivos.

En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de las Normas del Plan General.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

**Artículo 8.6.4. Usos compatibles**

Dado que en la presente norma zonal, la tipología edificatoria puede responder a edificación aislada, entre medianeras o unifamiliar, el régimen de usos compatibles será, en cada caso, el de la norma zonal correspondiente a la tipología de la edificación de que se trate.

**Artículo 8.6.5. Usos prohibidos**

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.



## **CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artículo 8.7.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente.
  - Grado 1: Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES y otras áreas colindantes ya consolidadas. Dentro del grado 1 encontramos los niveles a), b) y c).
  - Grado 2: Industria en polígono.
  - Grado 3: Agrupaciones industriales. Responde a zonas de tipología industrial en todas sus variantes. Su regulación como norma zonal es a los solos efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes, así como las actividades que albergan a la entrada en vigor del presente Plan General.
  - Grado 4: Industria nido.
  - Grado 5: Grandes superficies comerciales.

### **Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:
  - Grado 1:
    - Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.
    - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
    - Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.
  - Grado 2: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clases b) y c).
  - Grado 3: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clase b).
  - Grado 4: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª, y en las clases b) y c).
  - Grado 5: Terciario en clase a) en las categorías 2ª y 3ª.

## SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

**Artículo 8.7.3. Obras admisibles**

- Grados 1, 2, 4 y 5: Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.
- Grado 3: Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 y en el apartado 1 del artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

**Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas**

Para el grado 1, niveles a), b) y c), se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.7.5. Parcela mínima**

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

**Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

- Grado 1:
  - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
  - Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
  - Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

A efectos de segregación de parcelas, se establece como parcela mínima indivisible la de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, previa la tramitación de un Estudio de Detalle que garantice las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, etc. de la solución adoptada.

- Grado 2: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 3: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 4: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

- Grado 1: No se establece.
- Grado 2: Quince (15) metros.
- Grado 3: Quince (15) metros.
- Grado 4: Quince (15) metros.
- Grado 5: Veinte (20) metros.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

#### **Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas**

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

#### **Artículo 8.7.8. Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
- Grado 2: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 3: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 4: Uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

### Artículo 8.7.9. Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje máximo de ocupación será del ochenta por ciento (80 %) de la superficie de la parcela.
- Grado 2: Una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, las edificaciones podrán ocupar el resto de parcela.
- Grado 3: Cien por cien (100%).
- Grado 4: Noventa por ciento (90 %).
- Grado 5: Cuarenta por ciento (40%).

### Artículo 8.7.10. Posición de la edificación

#### 1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº 5, será según los grados:

- Grado 1: - Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros.  
- Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros.
- Niveles a), b) y c): - En parcelas que tengan fachada a dos o más calles, la separación a la alineación, en la calle no representativa, tendrá un mínimo de cinco (5) metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que el mínimo será de tres (3) metros.  
  
-Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos, cuando a base de ellos se halla cubierto más de los dos tercios (2/3) del frente. El retranqueo, con respecto a los salientes, será inferior a los cinco (5) metros y la edificación será continua.
- Nivel a): - En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de dieciséis (16) metros y máximo de treinta y cinco (35) metros.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, al menos en planta baja.

- Grado 2: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 3: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación.
- Grado 4: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 5: Un mínimo de cinco (5) metros.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa, quedando prohibido usar estos espacios libres como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

## 2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

- Grado 1: - Niveles a) y b): - Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.
- Nivel c): - Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

- Grado 2: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 3: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

- Grado 4: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

**Artículo 8.7.11. Altura de la edificación**

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

- Grado 1:
  - Niveles a), b) y c):
    - La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas, no estableciéndose limitación para el resto de edificaciones.
    - En parcelas de superficie mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros, y el de las naves que constituye el frente de fachada no ocupado por los bloques representativos, superior a veinticinco (25) metros.
    - La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada.
- Grado 2 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas. Se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de once (11) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas con la actividad industrial objeto de la licencia.
- Grado 3: La altura máxima viene definida en función del ancho del viario:
 

<u>Ancho del viario "A"</u>	<u>Altura máxima</u>
30 > A ≥ 15 .....	16 m
15 > A ≥ 10 .....	12 m
10 > A .....	9 m
- Grado 5: La altura máxima será de diez (10) metros y dos (2) plantas.

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc, no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

**Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial, en cada una de sus categorías.

**Artículo 8.7.13. Patios.**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo, con un mínimo de ocho (8) metros.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

**Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos.**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Sótanos.

Se permiten cuando se justifiquen debidamente. Quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

2. Semisótanos.

Se permiten, cuando se justifiquen por las necesidades del uso. Pudiéndose dedicar a locales de trabajo, cuando tengan huecos de ventilación, con una superficie no menor a un octavo (1/8) de la superficie útil del local.

**Artículo 8.7.15. Red viaria**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

**Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas.
3. Su cuidado y mantenimiento, correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

**Artículo 8.7.17. Usos compatibles**

- Grado 1:
  - Residencial, en las clases:
    - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. Tiene una limitación de trescientos (300) metros cuadrados construidos para uso residencial por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida por vivienda no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.  
En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.  
En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda, con un máximo de dos (2), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.
  - Terciario, en las clases:
    - Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase b): Oficinas en categorías 1ª, en situación 2ª, y en categoría 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
    - Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
  - Dotacional, en las clases:
    - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
    - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 2, 3 y 4:
  - Residencial, en las clases:
    - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará el diez por ciento (10%) de la de la parcela y se admite como máximo una (1) vivienda por industria.
  - Terciario, en las clases:
    - Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
    - Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
  - Dotacional, en las clases:
    - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
    - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.



- Grado 5:
  - Terciario, en las clases:
    - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª.
    - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
  - Dotacional, en las clases:
    - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
    - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

Con carácter general en los grados 1, 2, 3, 4, y 5, podrán implantarse el resto de categorías del uso terciario en sus clases comercial y recreativo, previa la tramitación de un Plan Especial, para establecimientos de superficie útil igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, y de un Estudio de Detalle cuando dicha superficie útil sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

#### **Artículo 8.7.18. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## ANEXO I

---

**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**

(EN EL NÚCLEO DE HUESCA)

---

UNIDAD DE EJECUCIÓN DE APE	APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
U.E. E 03-01	0,640995
U.E. E 08-01	0,824517
U.E. E 09-01	0,729421
U.E. E 09-02	1,362925
U.E. E 09-03	1,364313
U.E. E 14-01	2,248616
U.E. E 14-02	2,244649
U.E. E 14-03	2,596671
U.E. E 18-01	1,408029
U.E. E 19-01	2,000000
U.E. E 19-04	1,113973
U.E. E 22-02	1,120016
U.E. E 22-03	0,960230
U.E. E 27-01	(*)

(\*) La superficie de techo edificable según Convenio es de 120.000 m<sup>2</sup>

---

**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**

(EN LOS BARRIOS)

---

UNIDAD DE EJECUCIÓN DE APE	APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
U.E. E AP-01	0,370553
U.E. E AP-02	0,396810
U.E. E AP-03	0,415898
U.E. E AP-04	0,697410
U.E. E AP-05	0,434608
U.E. E AP-06	0,568920
U.E. E FO-01	0,382551
U.E. E FO-02	0,382782
U.E. E TA-01	0,535367
U.E. E BU-01	0,412621
U.E. E BU-02	0,433192
U.E. E CU-01	0,203972
U.E. E CU-02	0,420064
U.E. E CU-03	0,542379
U.E. E BA-01	0,476499
U.E. E BA-03	0,311625
U.E. E BA-04	0,354482
U.E. E HU-01	0,430211
U.E. E HU-02	0,468753
U.E. E HU-03	0,497192
U.E. E HU-04	0,375326
U.E. E HU-05	0,378836

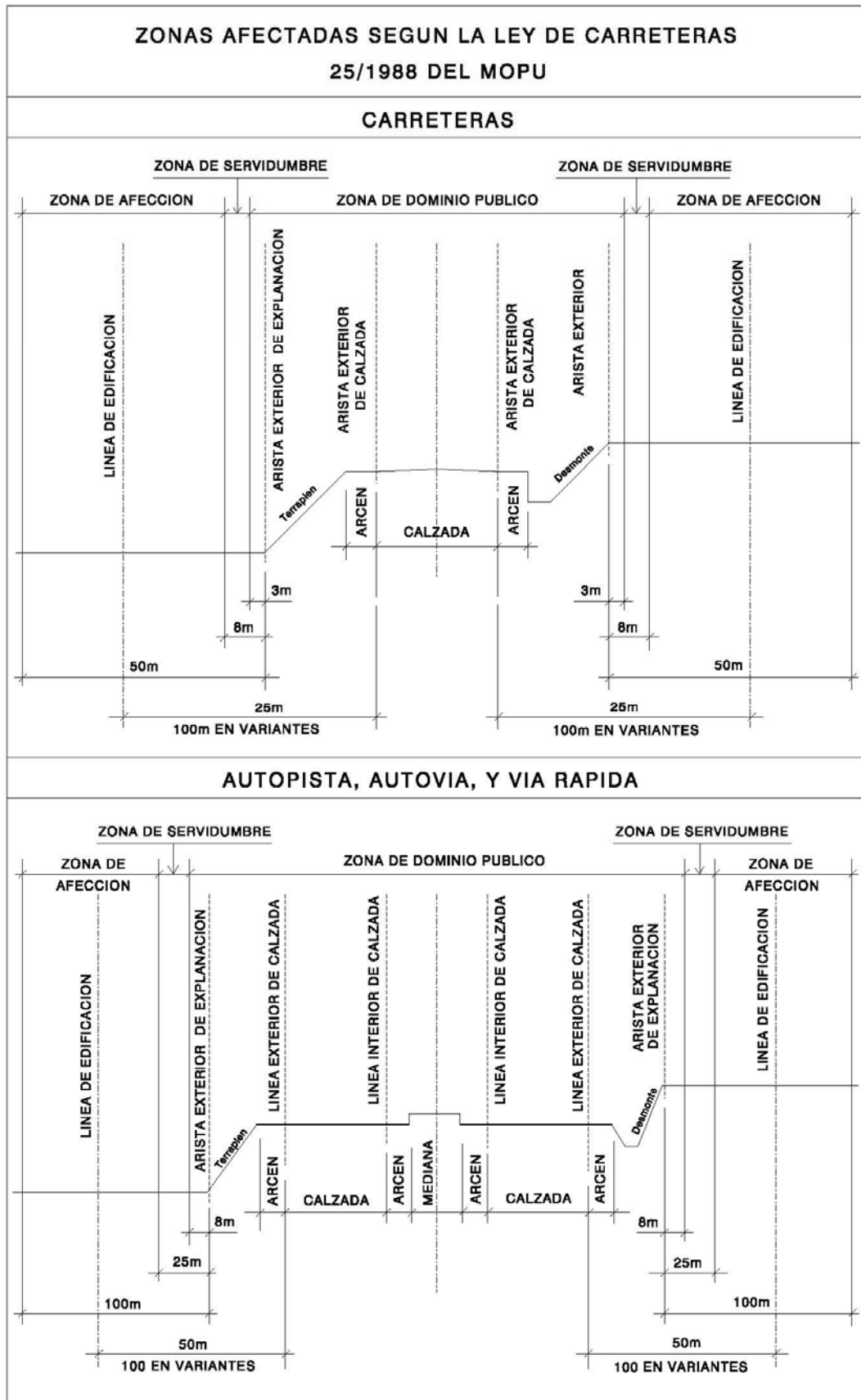
---

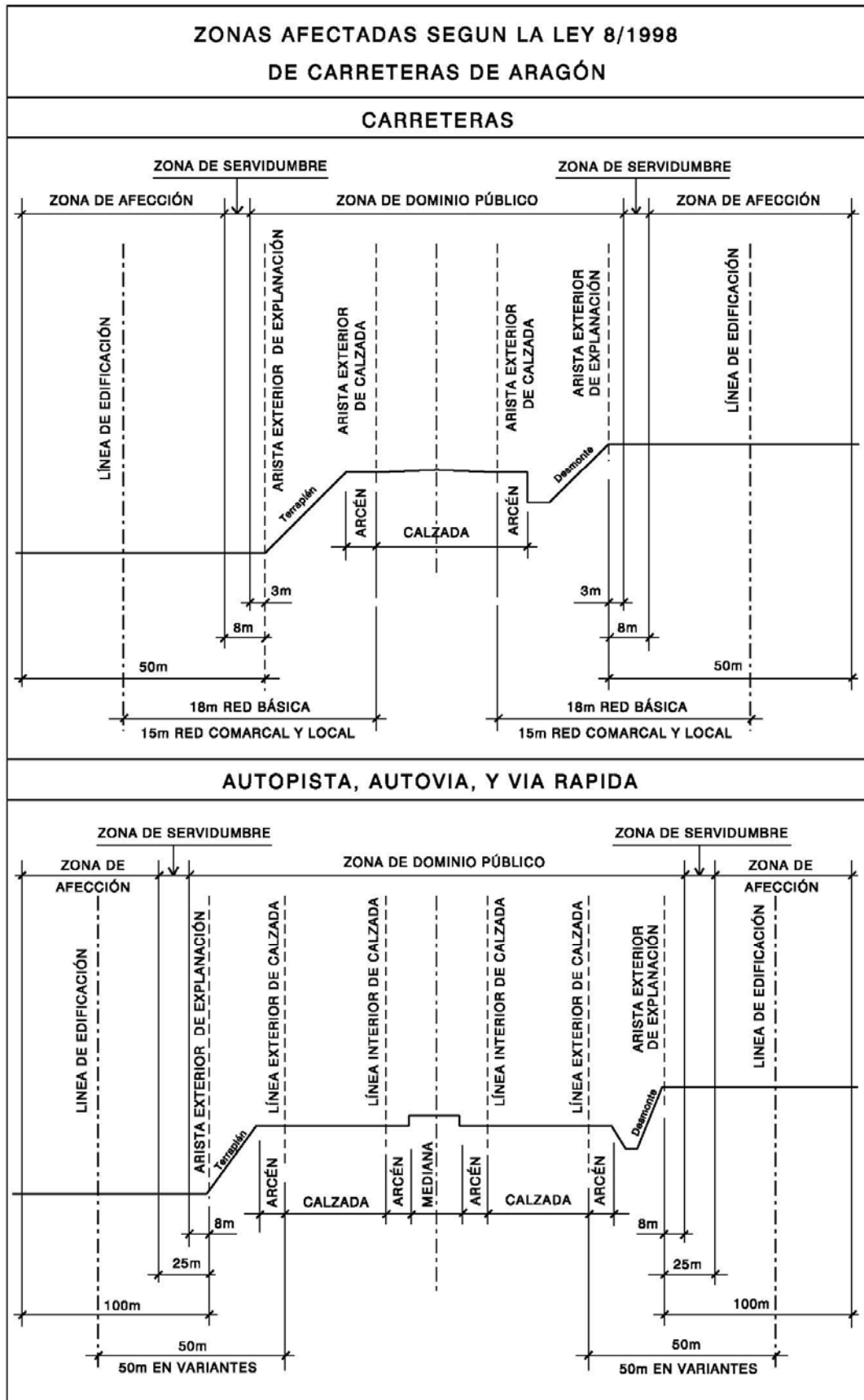
**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LOS SECTORES  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**

---

SECTORES	APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
S 08-01	0,712356
S 13-02	1,574264
S 13-03	3,750000
S 14-01	1,300043
S 15-01	0,500000
S 19-02	2,157020
S 23-01	0,838891

## ANEXO II



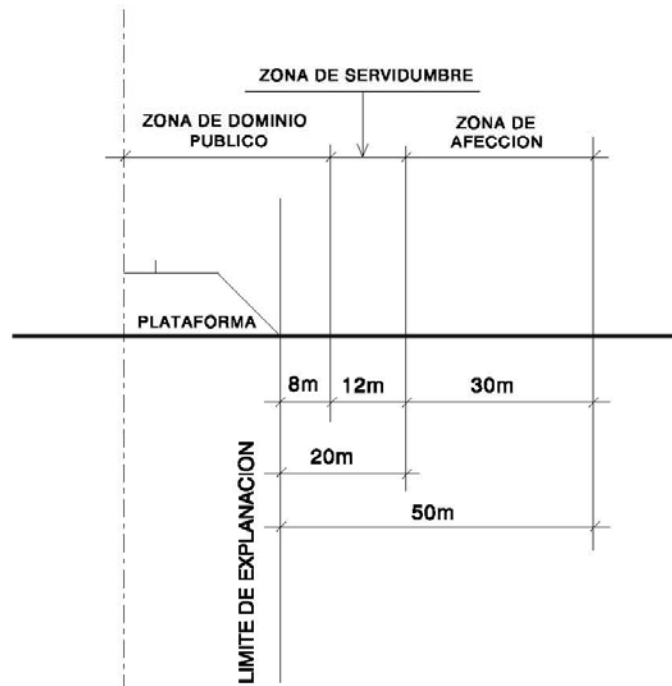




REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION  
DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES  
R.D. 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE. B.O.E. 8/10/90

ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES

GENERAL

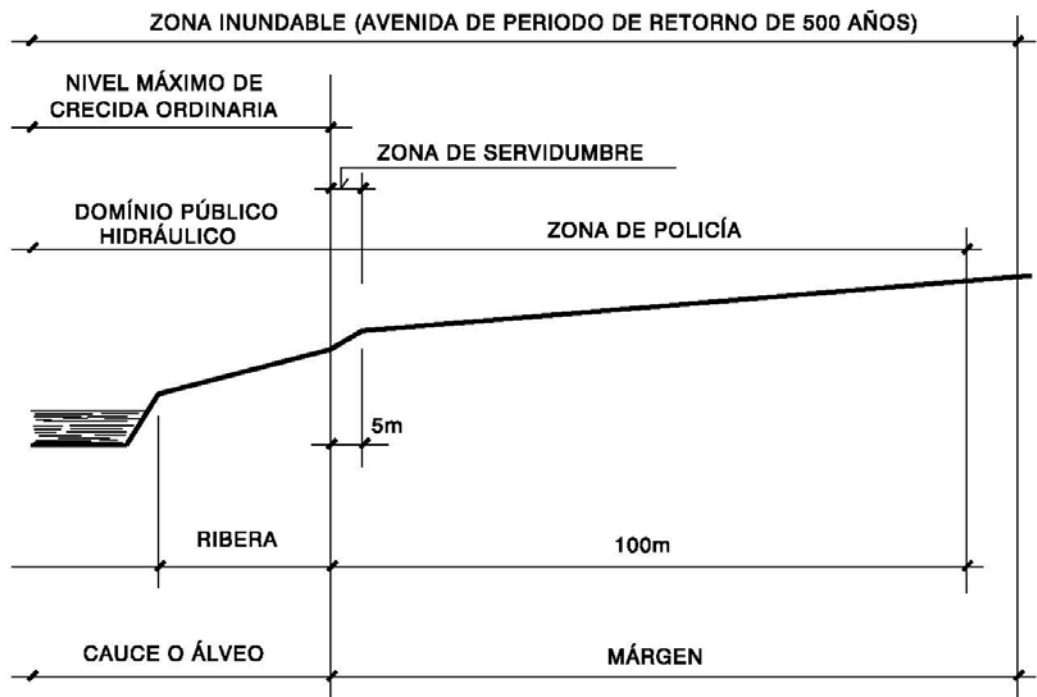


SUELO URBANO



TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS 1/2001 DEL 20 DE JULIO  
REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO R. D. 606/2003

PROTECCION DE CAUCES



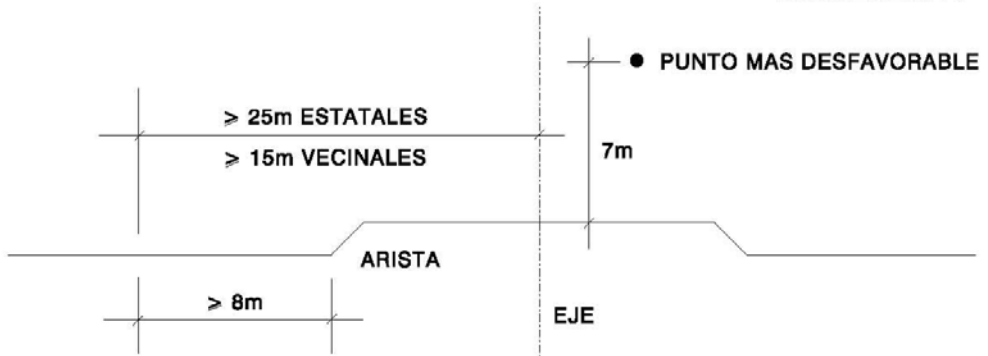
**REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS  
AREAS DE ALTA TENSION ( D.3151/68 )**

**PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA**

**CONSTRUCCIONES**



**CARRETERAS**



**ARBOLADO**

