

III. Otras disposiciones y acuerdos

DEPARTAMENTO DE ORDENACION TERRITORIAL, OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDEN de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al Acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

La Diputación General de Aragón, en sesión del día 19 de febrero de 1991, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente del Proyecto de Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

RESULTANDO 1.º—Que las presentes Normas se formulan por la Diputación General de Aragón en virtud de un Convenio de colaboración con la Diputación Provincial de Zaragoza. En un primer momento se aprobó una fase de AVANCE con un período de información pública, en la cual se presentaron sugerencias. Con fecha 27 de febrero de 1990 se aprueban inicialmente, sometiéndose a información pública. Como consecuencia de ello se presentaron distintas alegaciones y fueron emitidos informes por diversas Entidades. Con fecha 30 de octubre de 1990 se aprueban provisionalmente.

RESULTANDO 2.º—Que la documentación técnica está compuesta por un volumen de normativa y tres volúmenes de Anexos. Tanto la propia documentación como el contenido de la misma es amplio y extenso. Contiene las determinaciones del artículo 70 T.R.L.S. y del artículo 90 R.P.U. y va más lejos al regular aspectos que no incluyen los mencionados artículos.

RESULTANDO 3.º— Que el contenido de las Normas se estructura de la forma siguiente:

Los fines y objetivos de su promulgación, la conveniencia y oportunidad, su carácter de norma general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales, está recogida en la exposición de motivos y en el Título I, (Disposiciones previas y marco legal).

La indicación de los términos municipales que constituyen su ámbito de aplicación se contiene en el primer volumen, Anexo I al VII.

La definición del concepto de núcleo de población definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación, se incluye en el Título V (Suelo no urbanizable).

El establecimiento de los criterios que permiten a los Ayuntamientos la delimitación de suelo urbano en función de las circunstancias que concurren, los encontramos en el Título II (Norma de planeamiento).

Las Normas Urbanísticas de carácter general y las previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social, son el contenido de los Títulos IV (Normas de aplicación en suelo urbano) VIII (Normas de Urbanización).

El Título III está destinado al Régimen del Suelo: Clasificación del Suelo, sus condiciones, creación de la figura, Area de Borde, modos de determinación del grado de consolidación de solar, parcelación urbanística y segregación de fincas.

La protección general del territorio constituye el contenido del Título VI, con una detallada regulación de protección de diversos sectores (carreteras, ferrocarriles, aguas, patrimonio histórico-artístico, recursos naturales, arqueológico, salud, entre otras).

En el Título VII encontramos una serie de artículos que podrían considerarse Ordenanzas municipales en materias generalmente calificadas de Actividades Molestas, Insolubles, Nocivas y Peligrosas o medioambientales (Normas generales sobre actividades).

Para determinar el Título X está destinado a las Ordenanzas Generales: Informe urbanístico, actos sujetos a licencia municipal, infracciones, caducidad; y el Título X a las Normas de Coordinación de la Gestión Urbanística: Gestión, seguimiento y control.

RESULTANDO 4.º—Que tanto el informe técnico como el jurídico analiza el contenido de las mencionadas Normas y se reseñan previsiones técnicas y jurídicas de distinta relevancia. Así, se propone nueva redacción de expresiones o de contenido en los siguientes artículos: 4, 6, 18, 43, 45, 67, 75, 11, 42, 68, 76, 99 y 107.

A la vista de los artículos 70.2 y 71 de la Ley del Suelo; artículos 90, 150 y siguiente del Reglamento de Planeamiento, artículo 3.5 Decreto de la Diputación General de Aragón de 7 de julio de 1980.

CONSIDERANDO 1.º—Que es competencia de la Diputación General de Aragón la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento que se refieren a capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, y en todo caso, los que afecten a varios municipios.

CONSIDERANDO 2.º—Que la Comisión de Urbanismo de Aragón, en su reunión celebrada el pasado 9 de enero, a la vista de la documentación que constituye el proyecto de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza y de los informes emitidos, informó favorablemente la propuesta de aprobación definitiva con algunas precisiones.

CONSIDERANDO 3.º— Que las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento constituyen un instrumento de ordenación urbanística situable sistemáticamente entre las disposiciones sustantivas legales y el planeamiento urbanístico propiamente dicho. En este sentido las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aparecen incluidas en la enumeración de instrumentos de planeamiento (art. 6.1. T.R.L.S.), se desarrollan dentro de los límites

señalados por la Ley para los Planes de Ordenación (artículo 70.4 T.R.L.S.), clasifican y califican suelo y pueden programar nuevos desarrollos urbanos (art. 71 T.R.L.S. y art. 91 y ss. T.R.L.S.) y se tramitan y aprueban, en principio, por el mismo procedimiento que para los Planes.

En las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, ambas funciones: Complementariedad y supletoriedad se simultanean, si bien tienen límites específicos. En el caso de la complementariedad, el límite lo debemos encontrar en la coherencia con las determinaciones del Plan complementado y la consecuente prohibición de modificación de éste. En el caso de la supletoriedad ésta se desarrolla en el sentido de sustitución plena de planeamiento urbanístico para los municipios carentes de éste o bien para aquellos que sólo dispongan de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, sin Ordenanzas, siéndoles de aplicación las Ordenanzas y lo dispuesto para Suelo No Urbanizable. Pero además tienen una tercera función de carácter orientativo, ya que establece criterios para la redacción de futuro planeamiento. Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias van más lejos de las determinaciones que fija el artículo 90 R.P., lo que debe ser valorado muy positivamente.

CONSIDERANDO 4.º—Que en relación a los conceptos jurídicos o regulaciones específicas más novedosas por su tratamiento en el momento actual y habida cuenta de la legisla-

ción urbanística vigente, se señala la redacción de los artículos 6 y 18.

En concreto, el artículo 6 plantea la "actuación directa para la cesión y urbanización de viales"; ante ello hay que reiterar que según la vigente legislación urbanística en nuestra Comunidad Autónoma, son tres los sistemas de actuación (Compensación, Cooperación y Expropiación) y sólo tres (art. 119.2 T.R.L.S. y art. 12.1 R.G.). La práctica urbanística ha puesto de manifiesto la rigidez que comporta el régimen de "NUMEROS CLAUSUS" a la hora de elegir el sistema de actuación, la doctrina ha expresado la necesidad de una flexibilización teniendo en cuenta que lo que ha de garantizarse legalmente es la observancia de los deberes y cargas urbanísticas y del principio de justa distribución de estos últimos y de los beneficios derivados del Plan en el resultado final de las operaciones de ejecución, para lo que no es imprescindible la sujeción de éstas a unos procedimientos tasados y rigurosos.

CONSIDERANDO 5.º.—Que sentencias recientes exigen la previa delimitación de Polígono o Unidad de Actuación como requisito para la cesión gratuita de viales. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Aragón de 7 de febrero de 1990 y la sentencia del Tribunal Superior de 6 de junio de 1988 en la que se recoge que los terrenos destinados a viales son de cesión gratuita y obligatoria por sus propietarios siempre que se trate de viales locales y siempre además que se ejecute el Plan por Polígonos completos o por Unidades de actuación cuando sea posible realizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación, utilizando técnicas de reparcelación o compensación, no siendo exigible la cesión gratuita cuando se ejecutan actuaciones lineales o aisladas, supuesto en el cual se actúa por expropiación (arts. 117.1, 134.2, 135.2, 144 y 145 T.R.S.L.).

El principio de igualdad es uno de los principios básicos consagrados en la Constitución (arts. 1,9 y 14, entre otros) pero el mismo ya venía recogido en la legislación urbanística, desde 1956, siendo el reparto proporcional de beneficios y cargas con derecho exigible, ya que en caso de imposibilidad material tienen derechos a la indemnización.

No obstante todo lo anterior y siempre manteniendo el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, alguna Comunidad Autónoma, como la catalana, ha regulado un régimen de cesiones en Suelo Urbano, Ley de 9 de enero de 1984 de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico ("BOE" n.º 31, de febrero de 1984).

CONSIDERANDO 6.º.—Que también hay que tener presente las posibles innovaciones que en esta materia puede suponer la entrada en vigor de la nueva Ley 8/90, y así el preámbulo de la Ley declara: "Para la correcta aplicación del esquema de configuración de las facultades urbanísticas que se establece en la nueva Ley adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento. No es sólo que la utilización urbanística de un terreno exija la previa atribución de esta facultad por el planeamiento urbanístico, sino que la determinación de cuando van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio no puede condicionarse a la libre decisión de sus propietarios. Ha de ser el propio planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir su ejecución, de suerte tal que la adquisición de las diversas facultades de contenido urbanístico sólo pueden producirse si los deberes y cargas inherentes a dicha atribución se cumplen dentro de tales plazos. Más aún, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de derechos antes descrito implica su pérdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalan".

CONDIDERANDO 7.º.—Que otro de los conceptos complejos y novedosos, y jurídicamente difíciles de encajar en el ordenamiento, son las llamadas Areas de borde, regulado en los artículos 18 y 19. El texto del artículo 18.1 no deberá contener juicios o valoraciones de situaciones, lo mismo que el apartado 2 del citado artículo.

En consecuencia, y a propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, en su reunión de fecha 19 de febrero de 1991, acuerda:

"Aprobar con carácter definitivo las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Zaragoza, en aplicación de los artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo, 90, 150 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y 3.5 del Decreto de la Diputación General de Aragón de 7 de julio de 1.980, con las siguientes precisiones:

1. Artículo 4 en lugar de Departamentos ministeriales, se dirá Departamentos sectoriales de la Administración Pública.

2. Artículo 6 quedará redactado del siguiente modo "SISTEMA DE ACTUACION. Para aquellos Municipios carentes de instrumento de ordenación urbanística adecuado (Plan General o Normas Subsidiarias), en las que las Normas Provinciales tienen aplicación con carácter subsidiario conforme a los artículos anteriores, y sin perjuicio de la aplicación de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, podrá acometerse en Suelo Urbano la cesión de suelo para calles y viales de forma gratuita y obligatoria, y ejecutarse previamente la edificación, así como para la instalación o implantación de servicios podrán constituirse las correspondientes servidumbres, siempre y cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico no sobrepasan el 15 por cien de la superficie de la parcela afectada. Pudiendo exigirse compromiso fehaciente a la propiedad, respecto a tales extremos, así como la prestación de fianza o aval bancario que garanticen los compromisos contraídos hasta la recepción definitiva de las obras.

3. Artículo 18.1 se suprime la redacción de las tres últimas, desde "Area de Borde".

4. Artículo 43.2 se incluye la expresión "sobre la vía pública" a continuación de la expresión "No contando ni los vuelles".

43.4 d) queda redactado: en relación a los Fondos máximos: "40 metros".

5. Artículo 45, párrafo primero, queda redactado: "La distancia entre dos huecos que den iluminación o pieza habitables o de edificios con distinto uso, será como mínimo de tres metros (3 m.) entre los puntos centrales de dichos huecos".

6. Artículo 67, Se sustituye la expresión aprobación previa por autorización previa.

7. Artículo 75.2 (segundo punto) se adicionará el punto noveno del artículo 75.3 "los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios y las estaciones de servicio y gasolineras, con arreglo a lo dispuesto en su reglamentación específica, además de incluir los usos hoteleros vinculados a las carreteras".

Artículo 75.2 (tercer punto) se suprime "servicio".

Artículo 75.3 (punto séptimo) se suprimen los usos hoteleros vinculados a las carreteras.

Artículo 75.3 (punto noveno) ha quedado traspasado al punto del artículo 75.2.

8. Artículos 11.4 y 42.2 se sustituirá la palabra "orientativo por orientador". Artículo 68 el párrafo primero incluirá un "no" delante de la expresión "estén clasificados como suelo Urbanizable Apto para Urbanizar". Artículo 76 se sustituye la expresión "asistenciales" por "dotacionales". Artículo

99.3.3 donde dice "aspecto", debe decir "aparato" y artículo 107.5, donde dice "eliminación" debe decir "iluminación".

Contra el precedente acuerdo, pueden interponer recurso de reposición ante la Diputación General de Aragón en el plazo de un mes, computado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, teniendo este recurso carácter de preceptivo y previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, doce de abril de mil novecientos noventa y uno.

**El Consejero de Ordenación Territorial,
Obras Públicas y Transportes,
JOAQUIN MAGGIONI CASADEVALL**

NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

INDICE:

Presentación

I. Exposición de motivos 1262

TITULO I

Disposiciones previas y marco legal

Artículo	1.— <i>Ambito de aplicación</i>	1262
Artículo	2.— <i>Vigencia</i>	1263
Artículo	3.— <i>Revisión y modificación</i>	1263
Artículo	4.— <i>Obligatoriedad</i>	1263
Artículo	5.— <i>Aplicación y desarrollo</i>	1263
Artículo	6.— <i>Sistemas de actuación</i>	1263

TITULO II

Normas de planeamiento

Artículo	7.— <i>Definición de núcleo urbano</i>	1263
Artículo	8.— <i>Previsión del futuro planeamiento</i>	1263
Artículo	9.— <i>Criterios para la redacción de proyectos de delimitación de suelo urbano</i>	1263
Artículo	10.— <i>Proyecto de delimitación escueto</i>	1264
Artículo	11.— <i>Criterios para la redacción de normas subsidiarias</i>	1264
Artículo	12.— <i>Previsiones mínimas de centros y servicios en la redacción de normas municipales</i>	1265

TITULO III

Regimen del suelo

Artículo	13.— <i>Clasificación del suelo</i>	1265
Artículo	14.— <i>Condiciones del suelo urbano</i>	1265
Artículo	15.— <i>Servicios urbanísticos exigibles</i>	1266
Artículo	16.— <i>Determinación del grado de consolidación</i>	1266
Artículo	17.— <i>Condición del solar</i>	1266
Artículo	18.— <i>Áreas de borde en municipios sin planeamiento</i>	1266
Artículo	19.— <i>Condiciones aplicables en las áreas de borde</i>	1266
Artículo	20.— <i>Condición de suelo urbanizable (o apto para urbanizar)</i>	1267
Artículo	21.— <i>Condiciones de suelo no urbanizable</i>	1267
Artículo	22.— <i>Condiciones del suelo no urbanizable protegido</i>	1267
Artículo	23.— <i>Parcelación urbanística</i>	1267
Artículo	24.— <i>Segregación de fincas</i>	1267

TITULO IV

Normas de aplicación en suelo urbano (ámbito subsidiario y complementario)

Artículo	25.— <i>Régimen general</i>	1268
Artículo	26.— <i>Ámbito de aplicación y carácter</i>	1268
Artículo	27.— <i>Edificación de suelo urbano</i>	1268
Artículo	28.— <i>Definición de solar y dimensiones mínimas</i>	1268
Artículo	29.— <i>Alineaciones y rasantes</i>	1268
Artículo	30.— <i>Alineaciones en travestías de carreteras</i>	1268
Artículo	31.— <i>Definición de plano de rasante</i>	1268
Artículo	32.— <i>Definición de alturas edificación</i> ..	1268
Artículo	33.— <i>Definición de plantas</i>	1268
Artículo	34.— <i>Altura máxima de la edificación</i> ...	1269
Artículo	35.— <i>Altura libre de plantas</i>	1269
Artículo	36.— <i>Excepciones a la altura libre de plantas</i>	1269
Artículo	37.— <i>Fijación de altura máxima de edificación en casos particulares</i>	1270
Artículo	38.— <i>Excepciones a la altura máxima permitida</i>	1270
Artículo	39.— <i>Análisis de impacto visual</i>	1270
Artículo	40.— <i>Construcciones permitidas por encima de la altura máxima</i>	1270
Artículo	41.— <i>Tipologías de edificios residenciales</i>	1271
Artículo	42.— <i>Edificabilidad (ámbito subsidiario)</i>	1271
Artículo	43.— <i>Fondos máximos y grado de ocupación según tipologías y áreas del suelo urbano (ámbito subsidiario)</i>	1271
Artículo	44.— <i>Patios interiores de iluminación y ventilación</i>	1272
Artículo	45.— <i>Luces enfrentadas de viviendas distintas o de edificios con distinto uso: luces rectas</i>	1272
Artículo	46.— <i>Vuelos</i>	1272
Artículo	47.— <i>Dimensiones habitables mínimas de las viviendas</i>	1272

Artículo	48.— <i>Programas de la vivienda</i>	1272
Artículo	49.— <i>Orientación de la vivienda</i>	1272
Artículo	50.— <i>Ventilación de la vivienda</i>	1272
Artículo	51.— <i>Dimensiones mínimas de las piezas habitables</i>	1273
Artículo	52.— <i>Dimensiones de portales</i>	1273
Artículo	53.— <i>Dimensiones de las escaleras</i>	1273
Artículo	54.— <i>Condiciones de baños y retretes</i>	1273
Artículo	55.— <i>Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación</i>	1273
Artículo	56.— <i>Condiciones de forma y composición de la edificación. Aplicación en zonas homogéneas de la provincia</i>	1273
Artículo	57.— <i>Adecuación de las obras de reforma o rehabilitación de edificio</i>	1273
Artículo	58.— <i>Protección del entorno ambiental en el que hayan de insertarse las nuevas edificaciones</i>	1274
Artículo	59.— <i>Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano</i>	1274
Artículo	60.— <i>Tamaño de las edificaciones</i>	1274
Artículo	61.— <i>Fachadas</i>	1274
Artículo	62.— <i>Cubiertas: forma y materiales</i>	1275
Artículo	63.— <i>Cerramiento de parcelas y edificaciones</i>	1276
Artículo	64.— <i>Conservación de la edificación</i>	1276
Artículo	65.— <i>Tendidos de cables aéreos o adosados a fachadas</i>	1276
Artículo	66.— <i>Condiciones de uso suelo urbano</i>	1276
Artículo	67.— <i>Disposiciones sobre cambios uso</i>	1277

TITULO V

Suelo no urbanizable

Artículo	68.— <i>Régimen general del suelo no urbanizable. Definición</i>	1278
Artículo	69.— <i>Ámbito de aplicación</i>	1278
Artículo	70.— <i>Calificación</i>	1278
Artículo	71.— <i>Descripción</i>	1278
Artículo	72.— <i>Desarrollo</i>	1279
Artículo	73.— <i>Limitaciones</i>	1280
Artículo	74.— <i>Parcelaciones rústicas</i>	1280
Artículo	75.— <i>Clasificaciones de usos y actividades del suelo no urbanizable. Definición, condiciones generales y particulares de aplicación</i>	1280
Artículo	76.— <i>Núcleo de población</i>	1284
Artículo	77.— <i>Limitaciones de uso en el suelo no urbanizable</i>	1284

TITULO VI

Protección general del territorio

Artículo	78.— <i>Ámbito de aplicación y desarrollo</i>	1285
Artículo	79.— <i>Protección de sistemas generales</i>	1285
Artículo	80.— <i>Protección de red de carreteras</i>	1285
Artículo	81.— <i>Protección vías pecuarias y caminos rurales</i>	1286
Artículo	82.— <i>Protección red ferrocarriles</i>	1286

Artículo	83.— <i>Protección de red de transporte de energía</i>	1286
Artículo	84.— <i>Otros tendidos aéreos</i>	1286
Artículo	85.— <i>Servidumbres aeronáuticas</i>	1286
Artículo	86.— <i>Protección de recurso agua</i>	1286
Artículo	87.— <i>Protección de terrenos forestales y los recursos naturales</i>	1287
Artículo	88.— <i>Protección activid. extractivas</i>	1287
Artículo	89.— <i>Limitaciones derivadas de la protección a la salud</i>	1288
Artículo	90.— <i>Protección del patrimonio histórico artístico</i>	1288
Artículo	91.— <i>Listado de bienes histórico culturales de la provincia</i>	1288
Artículo	92.— <i>Grados de protección del patrimonio histórico artístico</i>	1288
Artículo	93.— <i>Condiciones del volumen</i>	1288
Artículo	94.— <i>Tramitación de intervención sobre alguno de los bienes contenidos en el listado anejo o catálogo</i>	1289
Artículo	95.— <i>Protección arqueológica</i>	1289
Artículo	96.— <i>Protección paisajística</i>	1289

TITULO VII

Normas generales sobre actividades

Artículo	97.— <i>Normativa aplicable</i>	1289
Artículo	98.— <i>Limitaciones y condiciones generales de usos y actividades. Medidas de protección</i>	1290
Artículo	99.— <i>Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de materia</i>	1290
Artículo	100.— <i>Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de energía</i>	1292
Artículo	101.— <i>Protección de espacios públicos y privados de contaminación por residuos sólidos</i>	1293
Artículo	102.— <i>Protección recursos hidráulicos frente a contaminación vertido</i>	1293
Artículo	103.— <i>Normas especiales para actividades concretas</i>	1294
Artículo	104.— <i>Normas de tramitación</i>	1295

TITULO VIII

Ordenanzas generales

Artículo	105.— <i>Proyectos de urbanización y de obras ordinarias</i>	1296
Artículo	106.— <i>Obras de urbanización a incluir</i>	1296
Artículo	107.— <i>Contenido de los proyectos de urbanización</i>	1296

TITULO IX

Ordenanzas generales

Artículo	108.— <i>Informe urbanístico</i>	1297
Artículo	109.— <i>Actos sujetos a licencia municipal</i>	1297
Artículo	110.— <i>Obras mayores y obras menores</i> ..	1298

Artículo	111.— <i>Procedimiento, solicitud y documentación</i>	1298
Artículo	112.— <i>Competencia y resolución</i>	1298
Artículo	113.— <i>Tramitación</i>	1299
Artículo	114.— <i>Caducidad de las licencias (norma complementaria)</i>	1299
Artículo	115.— <i>Licencias de primera utilización y ocupación. Certificado final obra y cédula de habitabilidad (norma subsidiaria y complementaria)</i>	1299
Artículo	116.— <i>Actos sin licencias. Suspensión</i>	1299
Artículo	117.— <i>Suspensión de licencias</i>	1300
Artículo	118.— <i>Infracciones y sanciones urbanísticas</i>	1300
Artículo	119.— <i>Caducidad y prescripción de infracciones urbanísticas</i>	1300
Artículo	120.— <i>Criterios para la legalización de urbanizaciones no ajustadas</i>	1300

TITULO X

Normas de coordinación de la gestión urbanística

Artículo	121.— <i>Competencia en la gestión urbanística</i>	1300
Artículo	122.— <i>Seguimiento y control</i>	1301
Artículo	123.— <i>Sistemas de gestión en municipios sin planeamiento</i>	1301
Artículo	124.— <i>Casísticas frecuentes en unidades de actuación</i>	1301
Artículo	125.— <i>Notas sobre el procedimiento</i>	1301

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

Las presentes Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de ámbito provincial se elaboran al amparo del artículo 70 del Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Reguladora del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como con arreglo al artículo 90 y preceptos concordantes del Reglamento de Planeamiento.

El nivel y ámbito de aplicación de las Normas deberá ir reduciéndose progresivamente, a medida que los distintos términos municipales aprueben instrumentos de planeamiento propios con el contenido y previsiones establecidas en la legislación vigente. Entre tanto, y por ello con carácter de transitoriedad, serán de aplicación a los Municipios carentes de Planeamiento las presentes Normas Subsidiarias Provinciales, que actuarán también con carácter complementario en aquellos Municipios que posean instrumentos de planeamiento cuyo contenido sea insuficiente para la regulación de determinadas cuestiones.

En razón de lo expuesto, constituyen los *finés y objetivos básicos* de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial:

— Establecer una Normativa de protección en el suelo que constituye el ámbito de las Normas, adoptando las medidas necesarias al objeto de preservar aquellas zonas que requieran algún nivel de protección de acuerdo con

sus propias características geográficas, medio-ambientales, paisajísticas, culturales o productivas.

— Orientar el Planeamiento Municipal indicando el instrumento mínimo necesario y una serie de Normas a seguir en la redacción del mismo, fijando los criterios para la delimitación del suelo urbano a través de los Proyectos de Delimitación, así como para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales, determinando los criterios para la consideración del carácter urbano del suelo en Municipios que no cuenten con Planeamiento ni Proyecto de Delimitación.

— Establecer Ordenanzas en suelo urbano y Normas en suelo no urbanizable, que serán de aplicación directa en Municipios que carecieran de ellas. Incluye esta Normativa la definición de núcleo de población y el establecimiento de las condiciones objetivas que impiden su formación.

— Actuar con carácter de Norma complementaria del Planeamiento Municipal en aquellos aspectos que, en su caso, no fueran contemplados con suficiente detalle en dicho Planeamiento.

Además de tales objetivos básicos, también constituyen fines y objetivos de las mismas los siguientes: contemplar la legislación sectorial específica aplicable de forma concurrente con la urbanística y de acusada incidencia en el Planeamiento; indicar criterios para la urbanización de núcleos de población, de manera que se mantengan unos mínimos estándares para todos ellos; establecer y concretar la Normativa Reguladora a la que deberá sujetarse la tramitación y el régimen general de otorgamiento de las licencias urbanísticas; señalar aquellos elementos y edificaciones cuyo valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural pudieran resultar merecedores de medidas cautelares para impedir su deterioro o modificación; cualesquiera otros objetivos y fines específicos pudieran resultar pertinentes a tenor de los criterios genéricos antes señalados.

TITULO I

Disposiciones previas y marco legal

Artículo 1.— *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias y Complementarias será el de la totalidad de la Provincia de Zaragoza, con el nivel de intervención o carácter que a continuación se señala:

a) **SUBSIDIARIO:** Para aquellos Municipios que carezcan de Planeamiento urbanístico propio, en la totalidad de su ámbito; para aquellos Municipios con Proyecto de Delimitación de suelo urbano sin Ordenanzas, en cuanto a las Ordenanzas en suelo urbano y en todo el suelo no urbanizable; y para aquellos términos municipales que cuenten con P.D.S.U. con Ordenanzas, tendrán igualmente carácter subsidiario para el suelo no urbanizable.

b) **COMPLEMENTARIO:** Para aquellos Municipios con instrumento de planeamiento aprobado, en todos aquellos aspectos insuficientemente desarrollados o carentes de regulación específica, teniendo también aplicación como Normas interpretativas.

c) **ORIENTATIVO:** Para la redacción del futuro Planeamiento, estableciendo criterios para la adecuada elección de la figura de planeamiento en cada municipio, y determinando los estándares, edificabilidades, densidades, alturas, etc. a utilizar con carácter general en el planeamiento secundario.

Artículo 2.—Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias Provinciales entrarán en vigor el día siguiente de la publicación íntegra del Acuerdo de Aprobación en el Boletín Oficial de Aragón y de la Provincia, tras su aprobación definitiva, el texto del Documento Normativo se publicará en un Anexo del B.O.A.

Su vigencia será indefinida en aquellos ámbitos territoriales en los que resulten de aplicación, hasta tanto no se proceda a su revisión o modificación, viniendo obligados tanto la Administración como los administrados al cumplimiento de todas las disposiciones en ellas contenidas.

Artículo 3.—Revisión y modificación.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza podrá, en cualquier momento, iniciar los trámites para la revisión de estas Normas Subsidiarias Provinciales, cuando se compruebe la no adecuación de las mismas a la realidad existente, o bien proceder a su modificación cuando se detecte la necesidad de incorporar nuevas determinaciones, o modificar algunas de las existentes.

Del mismo modo, son también circunstancias que pueden producir por sí mismas la modificación o revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales la aparición de nueva normativa urbanística que afectara a su contenido.

Artículo 4.—Obligatoriedad.

Con arreglo al artículo 57.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las presentes Normas Subsidiarias obligan a los particulares y a la Administración.

Según determina el artículo 57.2 de la propia Ley del Suelo, la aplicación de estas Normas Subsidiarias Provinciales no limita las facultades que puedan corresponder a los distintos Departamentos Sectoriales de la Administración Pública para el ejercicio de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Artículo 5.—Aplicación y desarrollo.

La aplicación de estas Normas correrá a cargo de los Organismos responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de los diversos actos de aplicación de los mismos, en el grado que a cada uno corresponda. Cuando se produzcan dudas o conflictos con otros documentos de planeamiento, corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo decidir sobre su interpretación, debiéndose entender que las disposiciones particulares y específicas prevalecen sobre las generales.

Corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo controlar, en todo caso, la adecuación a estas Normas de los distintos instrumentos de planeamiento y de los actos dictados en aplicación de las mismas.

Por su parte, corresponde a los Ayuntamientos y Entidades Locales aplicar y desarrollar estas Normas en los actos que sean de su competencia.

Artículo 6.—Sistemas de actuación.

Para aquellos Municipios carentes de instrumento de ordenación urbanística adecuado (Plan General o Normas Subsidiarias), en los que las Normas Provinciales tie-

nen aplicación con carácter subsidiario conforme a los artículos anteriores, y sin perjuicio de la aplicación de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, podrá acometerse en Suelo Urbano la cesión de suelo para calles y viales de forma gratuita y obligatoria, y ejecutarse previamente a la edificación, así como para la instalación o implantación de servicios podrán constituirse las correspondientes servidumbres, siempre y cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico entre las parcelas colindantes al nuevo viario o instalación no sobrepasen el 15% de la superficie de la parcela afectada. Pudiendo exigirse compromiso fehaciente a la propiedad, respecto a tales extremos, así como la prestación de fianza o aval bancario que garanticen suficientemente los compromisos contraídos hasta la recepción definitiva de las obras.

TITULO II

Normas de planeamiento

Artículo 7.—Definición del núcleo urbano.

Se considera *núcleo urbano* el conjunto de edificaciones y construcciones agrupadas y consolidadas con carácter histórico o de nueva implantación mediante proceso urbanizador legal, que satisfacen sus necesidades de infraestructuras y servicios de forma comunitaria.

A los efectos de su delimitación como suelo urbano, se utilizarán los condicionantes expresados en los artículos 78 y 81.2 del texto Refundido de la Ley del Suelo, y los correlativos del Reglamento de Planeamiento, que exigen la existencia de servicios urbanos suficientes o la edificación consolidada en la mitad o en los dos tercios de la superficie de la zona, según corresponda.

El *Anejo I* de estas Normas recoge el listado de núcleo urbanos existentes en la Provincia.

Artículo 8.—Previsión del futuro planeamiento.

8.1.- Cada Ayuntamiento mediante acuerdo plenario decidirá el nivel de planeamiento que considera adecuado para su municipio. El acuerdo deberá ser comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo quien, a la vista de las condiciones objetivas, de los criterios o Normativas de Ordenación Territorial y del marco territorial en que se sitúe cada caso, determinará su criterio sobre la adecuación o no de la figura elegida actuando en consecuencia.

8.2.- Todo municipio deberá contar al menos con un *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Escuelo*.

8.3.- Se planteará la redacción de *Normas Subsidiarias Municipales* en todos aquellos municipios que posean expectativas de crecimiento demográfico o de actividad.

8.4.- Se potenciará la utilización de *figuras de planeamiento comarcal o supramunicipal y planes especiales de protección*, como instrumentos válidos para obtener soluciones de conjunto, abordando problemas concretos que excedan de la capacidad y competencia municipales.

8.5.- Se adjunta como *Anejo II* el estado del planeamiento en la Provincia.

Artículo 9.—Criterios para la redacción de proyectos de delimitación de suelo urbano.

En la formulación de los *Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano*, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

9.1.- De acuerdo con la obligatoria aplicación de los condicionantes expresados por la Ley del Suelo y los Reglamentos dictados en su desarrollo, de cara a la existencia de servicios y al nivel de edificación consolidada, el Ayuntamiento señalará los criterios con los que desea abordar la delimitación de sus núcleos, teniendo en cuenta la capacidad económica y de gestión del municipio.

9.2.- En cuanto a la *consolidación de la edificación* deberán tenerse en cuenta:

a) Las tipologías de edificación que caracterizan al núcleo urbano, considerando como edificación existente la residencial y las posibles edificaciones complementarias y terrenos afectos vinculados al uso residencial municipal.

b) La uniformidad y discontinuidad de los propios tejidos urbanos y la edificación.

c) Que las zonas obtenidas en la delimitación no sobrepasen el porcentaje de crecimiento que la ley indica.

9.3.- En cuanto a la *existencia de servicios urbanos* (acceso rodado, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica), hay que considerar las siguientes situaciones:

a) Unos estándares mínimos de 150 litros/ha bitante y día en abastecimiento y vertido.

b) Existencia de línea de suministro de energía eléctrica mínima a razón de 3 kw por vivienda y equivalente para otros usos.

c) Accesibilidad del terreno, entendiéndose por tal la posibilidad de llegar a dicho terreno con un vehículo automóvil normal, por camino de uso público.

d) Soluciones de evacuación para las aguas pluviales.

9.4.- Para la clasificación como suelo urbano de los terrenos, el Ayuntamiento deberá considerar el nivel de compromiso que implica para la Administración urbanística el dotar de todos los servicios urbanísticos a la totalidad del suelo delimitado como urbano.

9.5.- En cualquier caso, las *urbanizaciones ilegales* no podrán ser legalizadas mediante su simple clasificación como suelo urbano. Su legalización, cuando resulte posible, deberá efectuarse resolviendo previamente el nivel de dotación de servicios y urbanización que los propietarios deberán efectuar a su cargo, así como el compromiso del mantenimiento futuro de la urbanización, sin coste alguno para el Ayuntamiento, mediante la formación de una Entidad Urbanística de Conservación.

9.6.- Los *núcleos urbanos deshabitados* existentes en la provincia deben ser necesariamente contemplados en la redacción de cualquier Planeamiento que afecte al municipio al que pertenezcan, eligiendo la Corporación entre incorporarlos al Suelo Urbano, posibilitando su rehabilitación, o contemplarlos como un enclave especial en el Suelo No Urbanizable.

9.7.- Establecer las áreas de paisaje abierto o de perspectiva del conjunto urbano donde será preciso elaborar un Análisis de Impacto Visual, previamente a la edificación.

Artículo 10.—*Proyecto de delimitación escueto.*

Denominamos *Proyecto de Delimitación Escueto* a la expresión gráfica de la línea que separa el Suelo Urbano del Suelo No Urbanizable, sobre el plano del núcleo urbano a una escala mínima de 1/2.000. Con su formulación y tramitación se entenderá cumplimentado lo preceptuado en el artículo 81 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

En la elaboración de este plano se tendrán en cuenta todos los criterios señalados en el artículo 9, pero no se considera precisa la demostración documental de su cumplimiento, que se entiende realizado bajo la responsabilidad del técnico autor y del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 11.—*Criterios para la redacción de normas subsidiarias.*

En la redacción de Normas Subsidiarias Municipales se tendrán en cuenta, además de las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (artículos 70 y 71) y en los Reglamentos que la desarrollan (artículos 91 a 97 inclusive del R. Planeamiento), los siguientes *criterios*:

11.1.- En lo relativo a la delimitación del Suelo Urbano se adoptarán los señalados en el artículo 9 de estas Normas, y en la propia Ley del Suelo.

11.2.- Salvo en aquellas zonas del territorio en las que, por razones de protección del medio natural, no se admitan zonas urbanizables, se deja a criterio de cada Corporación Municipal la elección del tipo de Normas (a ó b) que se deben elaborar para su municipio, si bien se señala la conveniencia de lograr el necesario equilibrio entre las zonas de expansión y los cascos antiguos, evitando la dispersión de esfuerzos económicos en la creación de nuevo Suelo Urbano o urbanizable cuando el existente posea un bajo índice de ocupación, y la necesidad de que, previamente a la clasificación de nuevas áreas urbanizables, se justifique la existencia de dotaciones suficientes de accesibilidad, de abastecimiento de agua potable y energía y la viabilidad del tratamiento de aguas residuales.

A tal efecto, la creación de *suelo apto para urbanizar* deberá estar plenamente justificada con razonamientos, cálculos y evaluaciones numéricas, técnicas y económicas basados en la proyección de población, en la viabilidad de los servicios e infraestructuras, en los estudios de mercado, en las necesidades contrastadas, etc, sin que pueda ser considerado más que como un factor, favorable pero no decisivo, la voluntad de los propietarios o la voluntad política del Consistorio.

11.3.- En las zonificaciones que se prevén se establecerá necesariamente la de CASCO TRADICIONAL del núcleo, que será delimitado gráficamente y sobre el que se considera recomendable plantear en las Normas, al menos, el avance de un *Programa de Rehabilitación del Casco Antiguo* del pueblo; siendo necesario estudiar éste con un nivel de definición propio de un Plan Especial de Reforma Interior, basado en un profundo conocimiento de la edificación que alberga, y conservando todos aquellos bienes de interés cultural existentes. Y en cualquier caso, será preciso que el Ayuntamiento haga manifestación expresa de sus objetivos para el tratamiento del Casco.

11.4.- Como criterio orientador, a adoptar, salvo justificación en contra las edificabilidades sobre parcela neta a utilizar en el tratamiento del Suelo Urbano y del Apto para urbanizar serán las siguientes:

- a) Edificación residencial en manzana cerrada del Casco tradicional. Edificios entre medianerías sin sobrepasar en altura a los colindantes..... 3 m²/m².
- b) Edificación residencial en manzana cerrada 2 m²/m².

- c) Edificación extensiva en vivienda unifamiliar pareada 1,20 m²/m².
- d) Edificación extensiva en vivienda familiar aislada 0,80 m²/m².
- e) Edificación con uso exclusivo de carácter no residencial..... 0,60 m²/m².
- f) Edificación para equipamientos públicos 2 m²/m².

11.5.- En el tratamiento del *Suelo No Urbanizable* se seguirán las pautas y procedimientos contenidos en estas Normas y se respetarán sus disposiciones, con independencia de que en las Normas Municipales se puedan señalar nuevas vías de actuación o reajustes y matices más pormenorizados a los establecidos con carácter complementario en este documento.

En cualquier caso, se deberá plantear una división zonal o "zonificación" del *Suelo No Urbanizable*, según los distintos grados de protección y la idoneidad para albergar usos como polígonos ganaderos, áreas de defensa sanitaria, industria nociva o peligrosa, vertederos, industria extractiva, etc., con expresión gráfica en cartografía a escala suficiente. Asimismo se establecerá una zona de especial protección en las zonas de huerta, estableciendo límites a la edificación sobre ellas de viviendas unifamiliares aisladas.

11.6.- En las Normas Subsidiarias Municipales se determinarán, con carácter restrictivo y con el máximo detalle posible, las condiciones para edificar en el *Suelo Apto para urbanizar*. En tanto no se desarrolle este suelo, regirán las mismas limitaciones que en el suelo *Urbanizable No Programado*.

11.7.- Establecer a través de las Normas las zonas de paisaje abierto, de perspectivas del conjunto urbano e inmediaciones de caminos pintorescos donde será obligatorio, previamente a cualquier actuación, la elaboración de un Análisis de Impacto Visual.

Artículo 12.—*Previsiones mínimas de centros y servicios en la redacción de normas subsidiarias municipales.*

12.1.- Con independencia de dejar establecida la necesidad de realizar un programa comarcal de equipamientos para cada zona de la provincia, se establecen como deseables, para el desarrollo integral de la vida en cada municipio, los servicios siguientes:

- AREA ESCOLAR.- Preescolar y EGB 1ª etapa
- AREA CULTURAL Y ASISTENCIAL.- Biblioteca, sala de reunión y representación, jardín de infancia
- AREA SANITARIA.- Consultorio y dispensario
- AREA COMUNITARIA.- Iglesias, centro parroquial y centro político
- AREA ADMINISTRATIVA Y DE COMUNICACIONES.- Admón local, correos, telégrafos, cabinas telefónicas
- AREA DEPORTIVA.- Instalaciones deportivas
- AREA DE OCIO Y ESPARCIMIENTO.- Cine, teatro (local polivalente).
- AREA DE USOS ESPECIFICIOS.- Estaciones, depuradora, depósitos de agua, cementerio

- AREA COMERCIAL.- Comercio de uso diario
- ESPACIOS LIBRES EN GENERAL.- Alamedas, paseos, zonas verdes, plazas, calles, etc.
- APARCAMIENTOS en superficie.

La inexistencia o falta de previsión de tales servicios deberá justificarse adecuadamente en la Memoria de las Normas, correspondiendo a la Comisión Provincial de Urbanismo decidir sobre la corrección de tal propuesta en el acuerdo de aprobación definitiva.

12.2.- En la redacción de Normas Subsidiarias Municipales, salvo justificación específica de su innecesariedad, se establecerán los siguientes estándares mínimos:

- Equipamiento docente: 3 m²/Hab (La reserva se establecerá en módulos mínimos de 4000 m² para poder ubicar establecimientos escolares básicos)
- Equipamiento deportivo: 2 m²/Hab
- Equipamiento social: 2 m²/Hab. En este apartado quedan englobadas las reservas para equipamientos sanitario, asistencial, social y cultural
- Equipamiento comercial: No se establecen mínimos
- Zonas verdes: 18 m²/viv. En este apartado - se incluyen plazas y espacios de relación - al aire libre, siempre que satisfagan las condiciones mínimas impuestas por el Reglamento de Planeamiento en su anexo
- Aparcamiento: 1 plaza cada 5 habitantes

12.3.- Cuando en desarrollo de un Planeamiento aprobado antes de la vigencia de las presentes se redacten Planes Parciales o Planes Especiales, se deberá intentar el cumplimiento de los estándares establecidos anteriormente en la proporción porcentual que les corresponda, respecto del ámbito total del municipio.

12.4.- Se recomienda que en las Normas Subsidiarias Municipales, se establezca la posibilidad de que un suelo destinado a un determinado equipamiento sea utilizado para otro de distinto objetivo, previo acuerdo plenario municipal debidamente justificado y comunicado a la C.P.U. para su conocimiento y autorización.

TITULO III

Régimen del suelo

Artículo 13.—*Clasificación del suelo.*

Conforme se establece en la Ley del Suelo, en los Municipios que carecieren de Plan General de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable. En el resto de los municipios podrá existir también Suelo Urbanizable o Suelo Apto para urbanizar según el planeamiento vigente.

Artículo 14.—*Condiciones de suelo urbano.*

Integrarán el *suelo urbano* aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación

que sobre ellos exista o se haya de construir, o bien que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad o en las 2/3 partes de su superficie, según se trate de Delimitación de Suelo Urbano o Normas Subsidiarias.

A estos efectos se entenderá por *área* el conjunto de terrenos delimitados por sistemas de comunicación, infraestructuras, elementos naturales, sistemas de riego, cambios de sistemas de cultivo o uso del suelo, cambios de tipología edificatoria o envolventes de edificación existente, de modo que puedan establecerse límites concretos y justificados a su perímetro, y que constituyan asentamientos reconocibles en el territorio y susceptibles de denominación propia.

Ambos criterios de definición de suelo urbano señalados genericamente en el artículo 81 de la Ley del suelo se explicitan y concretan para el ámbito de aplicación de estas Normas en los artículos siguientes.

Artículo 15.—Servicios urbanísticos exigibles.

— *Acceso.* El terreno debe ser accesible para turistas, independientemente de su pavimentación.

— *Abastecimiento de agua potable.* Canalización por el borde del terreno o vial al que dé frente, con garantía de suministro para 150 l/hab. y día, tanto para la edificación o existente a la que sirva, como a la que podría construirse.

— *Evacuación de aguas.* Colector de aguas residuales por el borde del terreno o vial al que dé frente, con capacidad de vertido para 150 l/hab. y día, tanto para la edificación a la que sirva como a la que pudiera construirse.

— *Suministro de energía eléctrica.* Red de suministro de energía en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente con capacidad para 3 kw/viv. o equivalente en otros usos, tanto para la edificación a la que sirva como para la que pudiera construirse.

No se considerará que existen servicios en todos aquellos casos en que las acometidas deben ejecutarse a líneas que se realizaron para dar servicio a viviendas aisladas o edificios de uso agropecuario, sin la capacidad necesaria explicitada; cuando se trate de conducciones generales de abastecimiento entre la captación y el depósito; cuando el vertido se realiza a fosa séptica; o cuando la línea eléctrica es una red de alta tensión.

En los casos en que los servicios discurren por vía a la que bordean los terrenos, estos se entenderán urbanos en un fondo máximo de 25 metros desde el lindero, salvo justificación en contra derivada de la adaptación al parcelario existente o de la calificación del suelo para usos no residenciales.

Aún cuando se careciese de alguno de los servicios urbanísticos, se podría entender que el Suelo es

Urbano si se pueden cumplir las condiciones de ejecución conjunta de edificación y urbanización, y puede realizarse la conexión al servicio del que se carezca a través de terrenos de uso público, de tal forma que la actuación tenga sentido para completar los servicios municipales a nivel de acometidas y enganches. En estos supuestos se evitarán infraestructuras propias de la acción urbanizadora que permita un cierto crecimiento del suelo urbano.

Artículo 16.—Determinación del grado de consolidación.

La aplicación del segundo de los criterios establecidos

en el artículo 14 en cuanto a la definición de los terrenos que pueden constituir suelo urbano por el *grado de consolidación* de la edificación existente, puede variar de un municipio a otro en función del tipo de trama urbana existente, de los tipos de edificación y ocupación de la parcela (tipología edificatoria), de la orografía, etc.

Con independencia de que, en cada caso, la propia evolución del núcleo determine los tipos de áreas existentes, reflejamos aquí una tipología general, ya utilizada en otras Normas Provinciales, que es la siguiente:

- El Casco Urbano tradicional (conjunto urbano existente con trazado y edificación con edad anterior al siglo XX).
- Las extensiones del Casco.
- Las formaciones sub-urbanas.
- Las implantaciones unitarias.
- Los terrenos de uso obsoleto.

Sobre cada una de las áreas o subáreas delimitadas, los terrenos vacíos que pudieran existir tendrán la consideración de Suelo Urbano, con independencia del grado de urbanización del área, si ésta está consolidada por la edificación al menos en el 50 por ciento de su superficie: es decir, si la edificación existente ocupa al menos la mitad de la superficie susceptible de ser edificada.

Deberá entenderse por "*edificación existente*", a los efectos de lo anteriormente señalado, al conjunto formado por ésta y por los terrenos a ella vinculados (jardín, huerto, corral, edificios complementarios, etc) que constituyan un conjunto edificable y tradicional de ocupación y uso de la parcela (tipología edificatoria).

No obstante, a tenor de lo establecido en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo, los terrenos que merezcan la clasificación de suelo urbano estarán sujetos a la condición de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela merezca la clasificación de *solar*, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías establecidas en el reglamento de gestión urbanística, y en el art. 112 de estas Normas.

Artículo 17.—Condición escolar.

A los efectos establecidos en el artículo precedente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrán la consideración de *solares* las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan todos los requisitos y cuenten con todos los servicios señalados en el artículo anterior y que tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras respecto a la vía a la cual dé frente la respectiva parcela.

Artículo 18.—Áreas de borde en municipios sin planeamiento.

18.1.- En municipios menores de 500 habitantes de hecho, y en tanto no se delimite el Suelo Urbano mediante la redacción de un Proyecto de Delimitación, se establece como zona de separación de los derechos que confieren las distintas clasificaciones de suelo (Urbano o No Urbanizable) la llamada "AREA DE BORDE".

18.2.- En estas áreas de borde registrará un sistema transitorio y especial. Transitorio en cuanto que dejará de tener vigencia en el momento en que se realice la Delimitación del Suelo Urbano.

Artículo 19.—Condiciones aplicables en las áreas de borde.

Entendiendo que en estas áreas de borde no existe

peligro de formación de nuevos núcleos de población, se permite edificar *una sola vivienda por parcela*, con las siguientes condiciones:

1) La *parcela* no puede provenir de segregación ni parcelación posterior a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas.

2) Trazando un círculo de 100 metros de radio con centro en el lugar donde se pretende construir, deberán quedar comprendidas en él, al menos, 10 edificaciones.

3) La edificación deberá cumplir la condición de *aislada*, presentando fachadas a todos sus frentes y retranqueándose al menos 3 metros en cualquier linderero. Los terrenos afectados de retranqueo en la fachada al camino de acceso deberán ser de cesión obligatoria y gratuita.

4) Las condiciones de *volúmen* y *altura* serán similares a las establecidas para la vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable en estas Normas.

5) Los *servicios urbanísticos* de las edificaciones en las Áreas de Borde se intentarán satisfacer mediante conexión a las redes municipales, completando los servicios existentes y discurriendo en todo caso por terreno público; se justificará la capacidad de estas redes para servir las dotaciones mínimas que señalan estas Normas y que están dentro de las previsiones municipales al respecto, debiendo sufragar el particular el costo de las infraestructuras.

6) El cumplimiento de todas estas prescripciones se tramitará siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo y el artículo 44 del Reglamento de Gestión, ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 20.—*Condiciones de suelo urbanizable (o apto para urbanizar)*.

Constituirán el Suelo Urbanizable o Apto para urbanizar los terrenos que los Planes Generales y Normas Subsidiarias declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, o clasifiquen expresamente como tales.

Artículo 21.—*Condiciones de suelo no urbanizable*.

A tenor del artículo 81.3 de la Ley del Suelo, constituyen el *suelo no urbanizable* todos los espacios del término municipal que no figuren incluidos en la clasificación de suelo urbano o clasificados como Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar.

Conforme al artículo 86 de la Ley del Suelo, los terrenos en Suelo No Urbanizable estarán sujetos a las siguientes *limitaciones generales*, sin perjuicio de aquellas específicas que puedan derivar de la aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, o de otras legislaciones sectoriales:

1).- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a *explotaciones agrícolas* que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las *obras públicas*.

2).- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado precedente, podrán autorizarse, sin embargo, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de *utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar*, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de formación, conforme posteriormente se

indicará, y con los límites y condiciones que determinan las presentes Normas.

3).- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4).- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en lo indicado en las presentes Normas (art. 74).

En desarrollo del artículo 86 de la Ley del Suelo, estas Normas Provinciales establecen la *normativa general de usos del suelo no urbanizable*, así como la normativa específica que se deba aplicar a los *suelos calificados en estas Normas de protección especial*, que establece limitaciones adicionales al uso del suelo, a la vez que potencia valores agrarios y recursos naturales a proteger.

Artículo 22.—*Condiciones del suelo no urbanizable protegido*.

Los espacios que, por sus características propias, deban ser objeto de una especial protección, en los términos previstos en estas mismas Normas Subsidiarias Provinciales, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger, conforme a lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo.

Sin perjuicio de su directa aplicación, los *criterios de protección* de determinados suelos establecidos en las presentes Normas, podrán ser desarrollados mediante *Planes Especiales*, como posteriormente se indicará.

Artículo 23.—*Parcelación urbanística*.

Se considera *PARCELACION URBANISTICA* la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

Conforme al artículo 96 de la Ley del Suelo, será ilegal toda parcelación urbanística en el suelo no urbanizable, por ser una actividad limitada al suelo urbanizable, que exige del previo desarrollo de la correspondiente figura urbanística. Las *parcelaciones rústicas* (en suelo no urbanizable) se regirán por lo establecido en el artículo 74 de las presentes Normas.

A estos efectos, las presentes Normas Subsidiarias Provinciales se equiparán a los instrumentos municipales de planeamiento para el ámbito subsidiario de aplicación de las mismas.

Artículo 24.—*Segregación de fincas*.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

— Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurren-

cia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.
- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social conforme a lo determinado en el art. 21 de estas Normas, con el trámite señalado por el artículo 43.3 del R.Gestión.

TITULO IV

Normas de aplicación en suelo urbano

(AMBITO SUBSIDIARIO Y COMPLEMENTARIO)

Artículo 25.—*Régimen general.*

El régimen jurídico aplicable al Suelo Urbano y la definición del mismo han quedado expresados en los artículos 14 y siguientes del título III, relativo a Régimen del Suelo.

Artículo 26.—*Ambito de aplicación y caracter.*

Las Normas contenidas en este título IV serán de *obligada aplicación* en todos los núcleos urbanos y agrupaciones de edificación de los municipios de la provincia de Zaragoza carentes de planeamiento municipal definitivamente aprobado y vigente, o en aquéllos núcleos y entidades de población que, perteneciendo a un municipio con algún tipo de instrumento de planeamiento vigente, no estén contemplados en el mismo, careciendo de delimitación de suelo y/o de ordenanzas para los mismos.

Se aplicarán *de manera complementaria*, es decir, regulando aquellos aspectos no contemplados o insuficientemente tratados, en el suelo delimitado como urbano en los municipios que tengan aprobados definitivamente y vigentes Proyectos de Delimitación del Suelo con Ordenanzas, Normas Subsidiarias Municipales, o Planes Generales de Ordenación.

Artículo 27.—*Edificación en suelo urbano.*

El Suelo Urbano, como establece el artículo 81 de la Ley del Suelo, está sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de *solar*, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías que establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Artículo 28.—*Definición de solar y dimensiones mínimas.*

Solar es una parcela de Suelo Urbano, con frente a vía de uso público, apta para la edificación y que cuenta al menos con los servicios urbanísticos exigibles, señalados en el artículo 15 de estas Normas.

Se establece como *solar mínimo* el que permita ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias, fijándose como criterio orientativo el de contar al menos con 3 metros de fachada y 35 m² de superficie, en

el núcleo consolidado; y 8 metros de fachadas y 100 m² de superficie, en nuevos asentamientos o zonas de extensión.

Para poder edificar sobre un solar, es preciso determinar sus *alineaciones* y sus *rasantes* en todos los límites de la parcela.

Artículo 29.—*Alineaciones y rasantes.*

29.1.- *Oficiales:* Son las que regulan para el suelo urbano los Planes Generales, Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación.

29.2.- *Existentes:* Son los linderos de las fincas con los espacios viales o de uso público existentes y los perfiles longitudinales de las vías perimetrales a la finca.

29.3.- *Regularización de alineaciones y rasantes:* En los municipios carentes de alineaciones y rasantes oficiales, y a fin de poder ajustar puntualmente el trazado viario, sin que ello suponga apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento deberá fijar para cada solar, y en el momento de la solicitud de la licencia, la regularización de la alineación y de la rasante existente, reflejándose claramente en plano adjunto a la concesión de la licencia.

Artículo 30.—*Alineaciones en travesías de carreteras.*

En ausencia de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente, que señale alineaciones oficiales para calles del suelo urbano, que sean al mismo tiempo travesías de carreteras de la red nacional, autonómica o provincial, los Ayuntamientos deberán contar con un *Estudio de Travesía*, de acuerdo con lo señalado en la vigente legislación de Carreteras.

El citado Estudio de Travesía deberá iniciarse y tramitarse por el Organismo correspondiente de la Administración, titular de la carretera, bien por propia iniciativa o a instancias del Ayuntamiento interesado, debiendo en todo caso ser sometido a informe de la C.P.U y del Ayuntamiento.

El Estudio fijará la *línea de la edificación* a lo largo de todo el tramo urbano, incluida la Travesía, la cual podrá no ser constante en toda su longitud y fijarse incluso a distancias menores que en campo abierto, de acuerdo con la Ley de Carreteras. Asimismo contendrá determinaciones sobre cuerpos volados salientes de la línea establecida, altura mínima de éstos, tamaño de aceras u otras necesarias para la correcta función de tales vías. Su aprobación corresponderá a la Administración titular de la Carretera, previo informe favorable del Ayuntamiento, y se deberá remitir un ejemplar aprobado a la Comisión Provincial de Urbanismo y otro al Ayuntamiento de que se trate para su conformidad. En caso de discrepancia la aprobación corresponderá a la D.G.A. o al Consejo de Ministros previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 31.—*Definición del plano de rasante.*

El Plano de rasante, es el plano situado sobre la media de la cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio.

La *cota media y de rasante* para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

Artículo 32.—*Definición de alturas de la edificación.*

La *ALTURA DEL EDIFICIO* es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que

se proyecta ocupar en la parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

La **ALTURA VISIBLE DEL EDIFICIO** es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

Artículo 33.—*Definición de plantas.*

33.1. *Planta sótano.*— Es toda planta enterrada o semi-enterrada (semisótano), siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante; la parte de planta semi-enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

33.2. *Planta baja.*— Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

33.3. *Plantas alzadas.*— Las situadas por encima de la planta baja.

33.4. *Plantas retranqueadas.*— Son aquéllas que se separan de la vertical de la línea de edificación. En general no se permiten, si bien podrán admitirse para la última planta edificada, respetando las condiciones de edificabilidad y utilizándose para solucionar la disposición de la edificación sobre solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas.

33.5. *Entreplantas.* Se entenderá por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja, computarán como una planta y deberán cumplir la altura mínima regulada en el art. 35.

33.6. *Aticos.* Se entenderá por ático la planta que se situaría por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida. *No se permiten*, si bien podrán realizarse espacios eventualmente habitables bajo la cubierta, vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, que queden bajo la envolvente establecida para la cubierta, con un máximo de 20 m² por vivienda, medida esta dimensión sobre todas las zonas que dispongan más de 1,50 m. de altura libre, y siempre que no se sobrepase en ningún punto la línea de pendiente de la cubierta real o ficticia, sin mansardas y dentro de la altura máxima visible del edificio.

33.7. *Definición de número de plantas.*— Es el cómputo del número total de plantas, incluyendo en éstas a la planta baja y a los semisótanos cuyo forjado (cara inferior) sobresalga más de 1 metro de la cota del plano de rasante.

Artículo 34.—*Altura máxima de la edificación.*

En el ámbito de aplicación de estas Normas, y mientras no exista un instrumento de planeamiento municipal definitivamente aprobado, la altura máxima de las edificaciones se adaptará a la media dominante del ambiente donde se sitúen, al que se deberán integrar, quedando además limitada genéricamente en función de los tres *parámetros* siguientes:

34.1. **ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO MEDIDA EN METROS. ALTURA REGULADORA.** La edificación, tanto la de nueva construcción como la derivada de reformas que incluyan la modificación de alturas o del

número de plantas, no podrá superar, respecto de la cota del plano de rasante, una altura de 9 mts, en el ámbito subsidiario de estas Normas.

Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas y las alturas máximas y mínimas de planta que se regulan en los artículos siguientes.

34.2. **ALTURA MAXIMA MEDIDA EN PLANTAS: NUMERO MAXIMO DE PLANTAS HABITABLES:** El número máximo de plantas que pueden edificarse en el ámbito subsidiario de aplicación de estas Normas, es de tres (3), incluidas, en todo caso, la planta baja, las plantas retranqueadas de la fachada, las semi-enterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro sobre la cota del plano de rasante, y los áticos bajo cubierta.

34.3. **ALTURA MAXIMA VISIBLE DEL EDIFICIO.** Se establece como ALTURA MAXIMA VISIBLE DEL EDIFICIO la medida de 12,00 mts, que será un límite aplicable en cualquier caso, con carácter subsidiario en los núcleos que no cuenten con Normas Subsidiarias o Plan General.

Como Norma Complementaria, para toda la provincia, la altura máxima visible del edificio nunca sobrepasará más de 4 m., la altura máxima del mismo, medida desde el Plano de Rasante a la cara baja del forjado superior de la última planta.

Artículo 35.—*Altura libre de plantas.*

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

Los *valores mínimos y máximos* (en su caso), que regirán con carácter general son los siguientes:

a).- *Altura libre en plantas alzadas:* El valor mínimo de la altura libre en plantas alzadas cuyo uso sea el de vivienda es de 2,50 mts. Se admitirán falsos techos en pasillo, vestíbulos, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 mts. En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

b).- *Altura libre en plantas bajas:* Para usos permitidos que no sean de vivienda la altura libre mínima será de 3 mts. Para otros usos compatibles con el de vivienda, tales como almacenes, locales agrícolas, pequeño comercio, pequeños talleres mecánicos, etc, la altura libre máxima se fija en 5,00 mts. con carácter general. En las travesías de carreteras, la altura libre máxima se regirá (a efectos de vuelos, salientes, etc) por la normativa específica de carreteras (según la titularidad y categoría de la misma).

En el supuesto de ubicarse vivienda en plantas bajas, el pavimento de éstas deberá separarse de la rasante exterior o terreno en contacto con ellas al menos 0,50 mts., y su altura libre mínima se regirá por lo señalado para ese uso en el artículo anterior.

En el supuesto de existir entreplantas, en edificios de planta única, la altura libre mínima en ellas será como mínimo de 2,40 mts. en toda su superficie, permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales u otros aislados hasta 20 cms por debajo del techo de las mismas.

c).- *Altura libre en plantas de sótano y semisótano:* La altura libre mínima para estas plantas será para uso de

garaje o aparcamiento de vehículos (colectivo o individual) de 2,20 mts; para otros usos permitidos (no residenciales) esta altura mínima será de 2,40 mts. En ningún caso podrán ser habitables los sótanos o semisótanos, debiendo construirse con la adecuada impermeabilización.

Artículo 36.—*Excepciones a la altura libre de plantas.*

Los extremos a) y b) del artículo precedente no serán de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico que pueda fijar otras alturas de plantas distintas de las indicadas.

Artículo 37.—*Fijación de alturas máximas de edificación en casos particulares.*

37.1. *Número máximo de plantas en manzanas consolidadas por la edificación:* Cuando el terreno tenga el carácter de urbano por aplicación del criterio de consolidación, y la manzana en la que se encuentre éste consolidada en más de sus dos terceras partes, solamente se podrán autorizar un número de plantas igual a la media de los edificios construídos.

Para determinar la existencia de una *manzana consolidada* se aplicarán criterios análogos a los establecidos (en el artículo 16 de estas Normas) respecto de las áreas consolidadas. Para el cálculo del *número medio de plantas de los edificios ya construídos* en cada tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, se obtendrá el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud total de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construídos en el tramo considerado. Del total obtenido se despreciará la fracción igual o inferior a cinco décimas; si la fracción fuese superior a cinco el número de plantas totales se incrementará en una. Se excluirán en todo caso del cálculo los edificios fuera de ordenación y aquéllos que sean de uso exclusivo distinto al proyectado.

Se excluirán también del cómputo para determinar la media de las plantas edificadas los espacios existentes bajo cubierta no cerrados (solanas, secaderos, etc), tradicionales en algunos municipios del ámbito de aplicación de estas Normas.

Será de aplicación esta Norma también a las *reformas de edificaciones* que incluyan la ampliación del número de plantas construídas, computando a los efectos del cálculo el número de plantas preexistentes a la intervención.

En todos los casos, para proceder a la aplicación de esta Norma, el proyecto técnico correspondiente deberá contener un *plano* justificativo del cálculo efectuado y, en su caso (para reformas de edificaciones), documentación fotográfica del edificio de que se trate y del entorno.

37.2. *Solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas.* Se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 12 mts. en el caso de la calle de mayor cota y 5 mts. en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela. En caso de fondos menores de 17 mts., se mantendrá siempre el fondo de 5 mts. en

la rasante más baja, disminuyendo el fondo correspondiente a la rasante más alta.

37.3. *Solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro.* No deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, se deberá cambiar el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 mts, a fin de recuperar la altura máxima reguladora, estableciendo distintos planos de rasante en cada zona. No obstante, si la longitud total de la fachada no supera los 12 mts, bastará con medir la altura máxima con relación a la cota del plano de rasante.

37.4. *Solares en esquinas de calles con distinta altura máxima reguladora.* La altura mayor se mantendrá en la calle que dé menos altura en una longitud de fachada no mayor de 12 mts. desde la esquina. Si en el punto de cambio de alturas se produjera una diferencia de dos plantas, podrá seguirse otra longitud de 9 mts. de fachada en la calle de menor altura con una planta más de las que se permitieran en ésta, y con un fondo de 12 mts., paralelo a la fachada. Cuando el solar dé a tres calles, se aplicará el mismo criterio a ambas esquinas.

Artículo 38.—*Excepciones a la altura máxima permitida.*

En el ámbito de aplicación de estas Normas, cuando por razón de su uso para algún *equipamiento público singular* la edificación requiera superar la altura reguladora, se permitirá excepcionalmente por causas debidamente justificadas en el Proyecto Técnico correspondiente.

En estos casos, al citado Proyecto Técnico deberá adjuntarse un *Análisis de Impacto Visual* del edificio de que se trate en su entorno urbano que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachadas, cubiertas, medianiles, etc).

La tramitación de estos Proyectos requerirá la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 39.—*Análisis de impacto visual.*

A los efectos previstos en el artículo 38, y en los arts. 58 y 59 de estas Normas, el estudio de análisis visual se compondrá de los siguientes documentos:

- Fotografías de la zona de actuación
- Estudio de alzados en relación al entorno
- Memoria justificatoria de su afección al entorno, y de la necesidad de la altura proyectada
- Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado
- Demostración del cumplimiento de la edificabilidad establecida

Artículo 40.—*Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

Sobre la altura máxima sólo se permiten construcciones destinadas a los siguientes usos:

- Cubiertas inclinadas y tejados con las limitaciones que se establezcan
- Cajas de Escaleras del edificio
- Cuartos de instalaciones generales del edificio
- Trasteros
- Aticos bajo cubierta con las limitaciones del art. 33.6.

Estos espacios deberán situarse bajo la cubierta o integrados en la misma.

Excepcionalmente, en aquellos municipios en que sea tradicional la existencia de Solanas y Secaderos, u otras denominaciones referidas a espacios integrados en el plano de cubierta, abiertos en su totalidad o sólo en el frente, generalmente orientados al Sur, sin uso vividero ni cerramientos ligeros en toda su altura, se permitirán estas construcciones. En estos casos se acompañará al Proyecto Técnico documentación justificativa de la existencia en el municipio de que se trate de tales espacios tradicionales (fotografías, emplazamientos, etc).

En ningún caso estos elementos o construcciones (salvo chimeneas, antenas o pararrayos) superarán los 4 metros de altura sobre el último forjado.

Artículo 41.—Tipologías de edificios residenciales.

Los tipos de edificación permitidos destinados a vivienda y a otros usos compatibles con éste, en el ámbito subsidiario de estas Normas, son:

a) *Edificios de vivienda colectiva*: Situados entre medianeras; esto es, cuando el, o los costados laterales, se edifiquen hasta el borde de parcela, siendo colindante ésta con otras parcelas de similares condiciones edificatorias.

En el ámbito subsidiario de las Normas, este tipo de edificación tendrá la limitación de que cada núcleo de comunicación vertical dará acceso a un máximo de una vivienda por planta.

b) *Edificios de viviendas unifamiliares adosadas*: Con frente a la alineación o espacio libre intermedio (en este caso no deberá dejar medianeras al descubierto). Se permitirán, en este tipo, los pasos descubiertos al interior de la parcela para acceso de vehículos agrícolas.

c) *Edificios de vivienda familiar aislada*: Con retranqueos respecto de todos los linderos de la parcela sobre la que se sitúe.

Este tipo de edificación no se permitirá en manzanas del casco tradicional consolidadas en más del 50% por edificación entre medianeras, formando manzana cerrada; será admisible en los demás casos.

Además de lo señalado, este tipo de edificación tendrá la limitación de no poder tener más de dos plantas habitables y una altura máxima de 7,5 mts.

Se permitirán viviendas en el interior de las parcelas siempre que cuenten con acceso exterior descubierto desde la planta baja a la calle o espacio público; en caso de dar servicio a más de una vivienda dicho acceso será mancomunado. La iluminación y ventilación cumplirán lo estipulado en el artículo 44 sobre patios.

En cualquiera de los tipos descritos la edificación puede completarse con los anejos agrícolas para almacenes u otras actividades artesanales o de pequeños talleres, industrias o comercios compatibles con la actividad residencial.

Artículo 42.—Edificabilidad (Ambito Subsidiario).

42.1. *Definición de Edificabilidad*: Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados, de superficie edificable por metro cuadrado de parcela, medidos ambos en proyección horizontal.

En la superficie edificable computarán todos los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, que se sitúen en Planta baja, plantas alzadas, entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta.

42.2. *Edificabilidad máxima*: Las edificabilidades máximas aplicables serán las señaladas con carácter orientador en el art. 11.4 de estas Normas.

Artículo 43.—*Fondos máximos y grado de ocupación según tipologías y áreas del suelo urbano (ámbito subsidiario)*.

43.1.- *Definición de fondo de la edificación*: Es la distancia, medida en perpendicular, desde la fachada exterior recayente a calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

43.2.- *Definición del grado de ocupación de la edificación*: Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta al dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada.

A estos efectos, entenderemos por *superficie ocupada* la resultante de proyectar horizontalmente toda la edificación sobre el terreno, no contando ni los vuelos sobre la vía pública, y aleros o marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

El grado de ocupación de la edificación podrá referirse, bien a las plantas alzadas y a las plantas bajas, debiéndose señalar así, o bien a la totalidad de las plantas edificadas, si no se especificara de otro modo.

43.3.- *Fondo máximo y grado de ocupación de la edificación en manzanas cerradas del casco tradicional*: Para plantas alzadas el fondo máximo edificable será de 14 mts, medidos paralelamente a la alineación exterior del edificio, y la edificación se separará siempre un mínimo de tres metros (3 m) del lindero trasero de la parcela. No se limita la ocupación.

Para la planta baja no se limita el fondo, pudiendo ocupar la edificación la totalidad de la parcela. Los edificios de planta única y uso de almacén agro-industrial o taller deberán separarse al menos 3 mts, a partir de la altura de 4 mts., del lindero trasero de la parcela.

En caso de manzanas consolidadas en más de las dos terceras partes de superficie por esta tipología edificatoria (edificación entre medianeras formando manzanas cerradas) con fondos superiores, se admitirán soluciones con mayores fondos, hasta un máximo total de 20 mts, si estos son habituales en la manzana de que se trate, siempre que todas las piezas habitables (excepto aseos, baños y pasillos) dispongan de iluminación y ventilación según lo señalado en los artículos sobre condiciones mínimas de la vivienda y patios interiores.

En estos casos no se admitirá el retranqueo de la edificación respecto a la alineación oficial (si existe) o de la existente en la realidad, salvo que se haga para regularizar la anchura de la calle a la que dé frente la edificación o salvo que este retranqueo exista en el 30% de la alineación entre calles transversales. No se limita tampoco el grado de ocupación.

43.4.- *Fondo máximo y grado de ocupación de la edificación en el resto del suelo urbano*: La edificación que se proyecte construir en el resto de áreas de extensión, fuera del casco tradicional, tendrá los siguientes fondos máximos y niveles de ocupación según las tipologías admitidas.

a) *En edificios de vivienda colectiva*:

— Fondo máximo: 14 mts

— Ocupación: no se limita, si bien las plantas alza-

das se separarán 3 mts. del lindero posterior de la parcela.

b) En viviendas adosadas unifamiliares:

- Fondo máximo: 12 mts
- Ocupación: 66% sobre total parcela

c) En viviendas unifamiliares en edificación aislada:

- Fondo máximo: No se limita
- Ocupación: 60%
- Retranqueos mínimos: 3 mts a todos los linderos

d) Edificios con uso exclusivo de carácter no residencial:

Son almacenes agrícolas o industriales, pequeños talleres, etc, en edificación aislada.

- Fondos máximos: 40 mts.
- Ocupación: 70%. En parcelas de pequeño tamaño, se tolerará una ocupación mínima de 250 m², excepcionalmente.
- Retranqueos mínimos (de todos los linderos): 3 mts

Artículo 44.—Patios interiores de iluminación y ventilación.

Son los espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma. Cuando se dispongan huecos de piezas vivideras que den a estos patios interiores, estos tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

a) Si dan huecos pertenecientes a viviendas diferentes: Se podrá inscribir en planta una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a 1/3 de la altura desde el suelo del patio a la coronación de la edificación.

b) Si dan huecos pertenecientes a la misma vivienda: El radio de la circunferencia inscrita no será menor de 1/4 de la altura desde el suelo hasta la coronación de la edificación. El diámetro podrá reducirse a 2 mts. si los huecos son de baños o aseos y escaleras, exclusivamente.

En todos los demás casos, la superficie mínima será de 9 m²; no viéndose disminuidas estas dimensiones en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo.

Artículo 45.—Luces enfrentadas de viviendas distintas o de edificios con distinto uso: Luces rectas.

La distancia entre los huecos que den iluminación o piezas habitables o de edificios con distinto uso, será como mínimo de tres metros (3 mts) entre los puntos centrales de dichos huecos.

La longitud perpendicular desde el eje del hueco, hasta el paramento ciego más próximo será, también, como mínimo de tres metros (3 m).

Artículo 46.—Vuelos.

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados sobre las alineaciones, ni sobre patios interiores, salvo que se ajusten a la tipología tradicional del municipio de que se trate.

En el supuesto de autorizarse, la superficie en fachada de los cuerpos volados cerrados no superará el 50% de la superficie total correspondiente a las plantas alzadas, y con las limitaciones de anchura (saliente) que se señalan en general, a continuación, para todos los elementos salientes de la alineación de fachada:

- *En calles de anchura menor o igual a 4 metros:* No se autorizará ningún saliente superior a 20 cms de la fachada.
- *Para el resto de calles del casco urbano:* El vuelo máximo permitido será de 0,70 m. para cuerpos

cerrados y 0,50 m. para balcones, y en todo caso deberán quedar por encima de los 4,50 mts de altura, medidos desde el pavimento de la calzada, o desde la acera, si existe, y remetidos 25 cms. como mínimo de la vertical exterior del bordillo de acera, si existe, además de no superar un décimo (1/10) de la anchura de la calle en ese tramo de fachada. La separación del vuelo respecto al eje de las medianerías será como mínimo igual a la distancia volada.

Artículo 47.—Dimensiones habitables mínimas de las viviendas.

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc). Para obras de rehabilitación de la edificación que se destine a vivienda se procurará adaptarse a las mismas. Cuando se trate de edificios de tres plantas destinadas a viviendas se deberán cumplir además el resto de condiciones exigidas para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 48.—Programas de la vivienda.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de una cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En viviendas de menos de sesenta metros cuadrados (60 m²) se permitirá reunir en una sola estancia la cocina y la sala de estar.

La superficie mínima admisible para una vivienda serán 36 m², no obstante, se recomienda evitar viviendas de superficie menor de 50 m², entendiéndose que las viviendas de superficie inferior computan a efectos de densidad como una vivienda.

Artículo 49.—Orientación de la vivienda.

Se procurará siempre que la edificación pueda disponerse libremente, que las estancias estén orientadas hacia el Sur, o bien hacia la orientación más favorable de la zona. También será conveniente disponer de ventilación cruzada entre unas y otras piezas de la vivienda, pudiéndose incluso acudir a la apertura de huecos altos o trampillas a estos efectos.

Artículo 50.—Ventilación de la vivienda.

Toda pieza habitable de día o de noche, así como la cocina, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de la misma. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. En este caso, el fondo total contado a partir del hueco no excederá de ocho metros (8 m).

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de la galería no será inferior a la mitad de su fachada; la ventilación entre galería y habitación también será, como mínimo, el doble de la fijada en el primer caso.

En el caso de carpinterías correderas, la superficie computada a efectos de ventilación será la correspondiente a la hoja que se desplaza exclusivamente.

Se podrá considerar como ventilación exterior aquélla que abra sobre los espacios de la vía pública y sobre patios

de parcela o de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de tres metros (3 m) de dimensión mínima.

Los baños principales y los pasillos podrán ventilar a patios interiores de dimensión tal que se pueda describir una circunferencia de diámetro mínimo de dos metros (2 m).

Los baños, aseos y retretes ventilarán preferentemente al exterior, de manera directa. No obstante, se podrá autorizar el uso de chimeneas de ventilación que comuniquen directamente con el exterior y que sobresalgan al menos medio metro (0,50 m) sobre la cubierta. Estas chimeneas deberán construirse de acuerdo a lo prescrito en las respectivas Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 51.—Dimensiones mínimas de las piezas habitables.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: en las viviendas de un solo dormitorio, diez metros cuadrados (10 m²) y veinticinco metros cúbicos (25 m³) de volumen. En las viviendas de más de un dormitorio, los dormitorios de una sola cama, tendrán como mínimo seis metros cuadrados (6 m²) de superficie y quince metros cúbicos (15 m³) de volumen, disponiendo al menos de un dormitorio de 10 m²; sala de estar, catorce metros cuadrados (14 m²); cocina, seis metros cuadrados (6 m²); aseos, tres metros cuadrados (3 m²). Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 18 metros cuadrados (18 m²).

La anchura mínima de pasillo será de noventa centímetros (0,90 m), salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura mínima será de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,50 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

Artículo 52.—Dimensiones de portales.

Cuando el portal sirva a más de dos viviendas deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de, al menos, dos metros (2 m). Si corresponde a una o dos viviendas solamente no se establecen limitaciones, pero la puerta de entrada no tendrá una anchura inferior a un metro veinte (1,20 m).

Artículo 53.—Dimensiones de las escaleras.

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima 0,40 metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de las escaleras será de noventa centímetros (0,90 m) para cada tramo y longitud de peldaño, excepto en viviendas unifamiliares.

Los peldaños tendrán una altura máxima de tabicas de diecinueve centímetros (0,19 m) y anchura mínima de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica, de veinticinco centímetros (0,25 m). El número máximo de peldaños en un solo tramo será de dieciséis (16). En escaleras curvas que sirvan a más de una vivienda la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros. Los peldaños tendrán, como

mínimo, una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 cm.

Artículo 54.—Condiciones de baños y retretes.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos, u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 2,00 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

La instalación de agua comprenderá red de agua caliente y red de agua fría. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Artículo 55.—Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación.

Habida cuenta que alguna obra de rehabilitación puede encontrar dificultades para cumplir satisfactoriamente algunas de las disposiciones contenidas en el presente articulado, se establece que, en cada caso, se podrá plantear al Ayuntamiento, justificadamente, la imposibilidad del cumplimiento estricto de estas condiciones, quedando la Corporación facultada para flexibilizar adecuadamente la aplicación de las Normas en estos casos excepcionales.

Artículo 56.—Condiciones de forma y composición de la edificación. -Aplicación en zonas homogéneas de la provincia.

Para la aplicación de algunas de las siguientes condiciones de forma y composición de la edificación se tendrán en cuenta algunas características específicas de las diferentes zonas geográficas que conforman la provincia de Zaragoza.

Se establecen las siguientes zonas homogéneas, reflejadas en planos de estas Normas (Anejo IV):

Zona A: Somontanos del Sistema Ibérico (Moncayo y Sistema Central) en la parte Sur y Sur-Oeste de la Provincia.

Zona B: Ribera del Ebro.

Zona C: Somontano del Pre-Pirineo y Bardenas-Cinco Villas.

Las condiciones de forma y composición, y los materiales a emplear en las edificaciones, que se señalen específicamente para estas zonas, serán de obligado cumplimiento, tanto en las obras de nueva planta como en las de reforma o rehabilitación, en tanto no se modifique la división propuesta. Si bien, por razones justificadas, los Ayuntamientos de aquellos municipios en los que no exista una homogeneidad formal y de materiales en la edificación

existente en relación con las propuestas de estas Normas podrán remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación, propuesta de Ordenanza Municipal aplicable en su Municipio. En todo caso, en

la Propuesta deberá acreditarse (con fotografías, croquis u otros medios) la ausencia de homogeneidad aludida en el municipio de que se trate, que justifique la solución propuesta.

Artículo 57.—Adecuación de las obras de reforma o rehabilitación de un edificio.

Cuando sobre una edificación existente se proyecte realizar alguna reforma o modificación (interior o exterior) de la misma, se conservarán todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, recuperándolos o integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores u ocultos que pudieran aparecer, que también se habrán de incorporar.

En todos los casos en los que se modifique alguno de los elementos fundamentales de la edificación, a los que se refiere este Capítulo, será preciso acompañar Proyecto o Memoria Justificativa de las soluciones propuestas, suscrito por técnico competente para ello. Es competencia y responsabilidad del Ayuntamiento analizar si los diversos proyectos técnicos que se les presenten están suscritos por técnico con competencias profesionales suficientes.

Artículo 58.—Protección del entorno ambiental en el que hayan de insertarse las nuevas edificaciones.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente del casco urbano en que estuvieran situadas y armonizar con el mismo.

En los lugares de paisaje abierto, perspectivas de los conjuntos urbanos, y en las inmediaciones de caminos pintorescos, las construcciones se ubicarán de tal modo que no se limite el campo visual, ni se rompa o desfigure la armonía del paisaje y la perspectiva propia del mismo.

En estos lugares los Proyectos y documentos urbanísticos, incluirán un análisis de impacto visual como el indicado en el art. 39.

Quedan a juicio del Organismo competente para la concesión de licencia la apreciación de si una edificación va a ajustarse o no a las anteriores condiciones, salvo que exista incoación o declaración de conjunto, zona, paraje o edificio de interés, así como para los edificios incluidos en el inventario del Patrimonio Histórico Artístico, en cuyo caso, y junto con la legislación específica en la materia, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico de la Diputación General de Aragón, debiendo incluirse asimismo un estudio de impacto visual.

Artículo 59.—Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano.

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación como para la solución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de las nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

Para demostrar que el edificio situado en el casco surge como fruto de una mínima investigación, propia de todo proceso de diseño, se aportarán, dentro de la Memo-

ria Justificativa del Proyecto Básico y/o de Ejecución, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio propuesto en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos en la forma indicada en el art.39 de estas Normas.

En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la trasposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos y regiones (Costa, Alta Montaña: Pirineo, Alpes u otras; Andalucía; Ibiza; Cataluña, etc).

Artículo 60.—Tamaño de las edificaciones.

Aún cuando no se ha limitado expresamente el tamaño de las nuevas edificaciones, en cuanto a su longitud de fachada, continuidad del paño de cubierta, etc, ni se ha prohibido la agregación de parcelas en el suelo urbano, todo ello deberá tenerse en cuenta como un criterio más, si bien de gran importancia, en la adecuada inserción de las construcciones en las tramas urbanas existentes.

En los cascos tradicionales de aquellos municipios que tuvieran una estructura parcelaria homogénea de propiedades no excesivamente grandes y con pequeñas longitudes de fachadas, las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación, o en otras de excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas, se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, desniveles en cubiertas, etc., que visualmente se adecúen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

Artículo 61.—Fachadas.

61.1.- Criterios compositivos y de tratamiento general.

Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, utilizando un solo material básico.

Se permiten variaciones de material en esquinas de edificación, a fin de resolver el encuentro de paños en las zonas geográficas donde así es empleado, para formación de resaltes en ventanas y balcones, constituyendo jambas y dinteles de huecos, para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de la planta baja, a no ser que toda ella represente una solución de tal zócalo, y para la formación de galerías corridas en última planta en aquellos municipios, o parte de ellos, en los que tal solución tipológica fuese habitual o tradicional.

Todo cambio de material supondrá la resolución de una articulación entre ellos, que en principio no podrá ser simplemente a testa y sin solución de continuidad.

Entre los diversos elementos compositivos de fachada, deberá existir una relación geométrica, tanto de proporción como de ubicación, que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido, los huecos de planta baja que, para permitir el paso de vehículos, deban tener mayor tamaño, quedarán integrados en el sistema general de fachada, y descompuesta su proporción en elementos relacionados con los otros de la fachada.

61.2.- Materiales y acabados en fachadas. Los materiales de fachada serán los habituales del lugar y, en general, se enfoscarán o pintarán en tonos tradicionales (ocres, roizos, blancos, anastelados, etc).

En obras de reforma o rehabilitación, cuando existiesen paramentos de fachada en ladrillo visto o mampostería de piedra tradicional, no se podrán ocultar, permitiéndose el rejuntado con mortero de cal y cemento para anular las tonalidades grises, evitando que esas labores de rejuntado desvirtúen, por un excesivo tamaño o intensidad, al material original existente, reponiendo, si fuera preciso, las partes más dañadas con materiales iguales a los existentes.

En todos los *Cascos Antiguos* consolidados históricamente quedan prohibidos, para todas las zonas, los ladrillos caravista vidriados, blancos, bicolors o de colores oscuros, los ladrillos huecos vistos, la plaqueta cerámica, la pizarra u otros materiales que la imiten, placas de fibrocemento, impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, revestimientos plásticos o metálicos que no admitan su pintado (aceros inoxidable, aluminio u otros) y los revocos o pinturas en colores puros (sin mezclar con blanco) o que imiten la cantería o despiece de otros materiales.

Se admitirá como material visto la utilización de piedra de la zona, junto con el hormigón visto abujardado, para la formación de esquinas, zócalos, dinteles, elementos estructurales vistos, cornisas, aleros, etc.

Quedan prohibidos además, en la *zona C*, para aquellos municipios prepirenáicos en los que no sea habitual ni tradicional, el uso para fachadas del ladrillo caravista en cualquier tonalidad.

En la *zona B* se prohíbe expresamente la utilización de muros de mampostería de argamasa y piedra, como único material de fachada, salvo en los municipios en los que sea tradicional y habitual. Si ya existen fachadas de mampostería de piedra y argamasa, se permitirá su revoco completo en los tonos ya señalados. Y, finalmente, para las *zonas A y B*, se prohíbe la utilización del bloque de cemento gris para quedar vistos, o de los revocos de mortero de cemento y arena que hayan de quedar vistos, en tonalidades grises.

61.3.- *Fachadas interiores, medianiles y en callejones.* Serán de aplicación las condiciones señaladas en los artículos anteriores. En el caso de las fachadas o paredes medianeras que hubieren de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), serán revocadas o tratadas con materiales similares a los de fachada por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento exigido a las demás.

61.4.- *Huecos y carpinterías.* Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, del tal modo que la anchura de estos esté comprendida entre la mitad y la altura del hueco en cuestión.

Los antepechos de balcón serán de hierro o madera, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical. Se prohíben expresamente los antepechos de fábrica en balcones.

De existir balcones abiertos, además de las limitaciones señaladas en estas Normas sobre vuelos, el canto del forjado correspondiente a estos no será mayor de 0,15 metros.

No se dispondrán huecos adosados a los límites de la edificación, salvo en edificaciones aisladas.

Las carpinterías que puedan cerrar los huecos indicados habrán de ser de madera para barnizar o pintar, o metálicos para lacar o pintar, o de aluminio anodizado preferentemente en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los tonos del aluminio anodizado en colores brillantes (plateados y dorados). Se admitirán también las carpinterías y persianas en P.V.C. en tonos que combinen con el resto de los materiales de fachada.

En la *zona C*, para las obras de reforma o de nueva planta sobre fachadas de mampostería o sillería de piedra, no se admitirán las carpinterías de aluminio anodizado, salvo en tonos oscuros (marrón, negro), debiéndose utilizar preferentemente las de madera para barnizar o pintar.

61.5.- *Locales comerciales en plantas bajas:* Los locales comerciales en plantas bajas no podrán utilizar en fachada otros materiales ni colores que los señalados en este artículo, debiendo existir preferentemente continuidad del material empleado en el resto de la fachada.

En cuanto a la disposición y composición de los huecos se estará a lo señalado en los artículos anteriores.

En todo caso, no se admitirá la utilización de materiales o elementos de colores muy variados, grandes paneles de plástico u otros llamativos y disonantes con la fachada y su entorno, especialmente en las zonas del casco urbano consolidado con predominio de edificación más tradicional.

Artículo 62.—*Cubiertas: Forma y materiales.*

62.1.- *Condiciones de forma:* Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas con partes de la cubierta en las zonas A y B, debiendo quedar ocultas en el tratamiento general que se le dé a dicha cubierta, no admitiéndose soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos. En la *zona C* quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada, ni el volumen definido por el plano superior del forjado de techo de la última planta, y los planos que, con pendientes máximas del 35% para las zonas A y B, y del 80% en la *zona C*, arranquen de la línea de intersección del plano antes referido con el que contiene las líneas de alero, en todas y cada una de las fachadas de la edificación.

La cubierta o los elementos de fábrica que en ella se dispusieran no podrán, en ninguno de sus puntos, superar la altura de 3 m. en las zonas A y B, y 4 m. en la *zona C*, medida perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cubierta o del caballete.

En los supuestos señalados en el artículo 40- en que puedan existir espacios habitables bajo la cubierta, la iluminación y ventilación de los mismos se realizará por medio de huecos sobre el plano de cubierta que no sean superiores a 1,50 m² cada uno, ni la superficie total de estos superior a 1/10 de la superficie del paño de cubierta donde estén situados. No podrán abrirse huecos verticales, mansardas ni buhardas salvo en los municipios en que fuera tradicional este tipo de soluciones.

La cubierta deberá estar realizada a dos, tres o cuatro aguas, evitando la solución a una sola agua, y, en todo

caso, los hastiales o paños vistos que dieran lugar a paramentos continuos verticales de gran tamaño.

62.2.- *Materiales de cubierta:*

Para las zonas A y B: se admitirán los siguientes:

- Teja cerámica curva (teja árabe).
- Tejas de cemento curvas o planas en colores: ocre o rojizos.

Se prohíben:

- La teja de cemento de color negro
- La pizarra.
- Las losetas de material asfáltico en placas.

Para la zona C: se admitirán los siguientes:

- Teja cerámica curva (teja árabe), salvo que no sea tradicional en el municipio.
- Tejas de cemento curvas o planas.
- La pizarra, cuando sea tradicional.
- Las lajas de piedra de la zona

En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, se permitirán cubiertas de otros materiales (chapas metálicas en colores discretos que no resalten sobre el entorno, placas de fibrocemento en color gris, etc), salvo que estén situadas en el casco urbano, en cuyo caso solo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

Artículo 63.—*Cerramiento de parcelas y edificaciones.*

Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán *solares no edificados* también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de dos metros (2 m), y como máximo 3,50 mts.

En el resto del núcleo urbano se permitirán cerramientos opacos o diáfanos y su altura mínima podrá ser de un metro y medio (1,50 m).

Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

Artículo 64.—*Conservación de la edificación.*

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación o, en su caso, a su pintura, blanqueo o revoco cuando sea necesario y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos anteriores sobre materiales y acabados, y que no hubiesen obtenido Licencia Municipal de obras con anterioridad a la vigencia de estas Normas.

Los cierres provisionales de puertas o huecos sólo podrán hacerse en las condiciones previstas para las plantas bajas en el artículo anterior.

Artículo 65.—*Tendidos de cables aéreos o adosados a fachadas.*

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 17.3 de la Ley de Patrimonio Histórico, Ley 16/1.985.

No se autorizará en los cascos urbanos consolidados por la edificación (según el criterio de consolidación señalado en el Título III de estas Normas) el tendido aéreo, colocado sobre apoyos o palomillas en fachadas de edificaciones, de ningún cable, bien sean realizados por particulares, o bien por las compañías autorizadas para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público, instalación de red de telefonía, cableado de televisión u otras, aún cuando cuenten con la autorización de los dueños de las edificaciones sobre las que se apoyen los cables o elementos de sujeción (palometas, etc).

Se toleran en estas zonas los cables trenzados o similares adosados a fachada limitando los tramos aéreos o los cruces en esquina estrictamente necesarios. En las zonas no consolidadas, no se permitirán tampoco los cables adosados a fachada.

Para las redes ya existentes no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos e instalaciones existentes, salvo las destinadas a su conservación en los casos que peligre la seguridad de personas o propiedades. En los demás casos, y especialmente para las nuevas edificaciones, o reformas y rehabilitación de las mismas, deberán canalizarse subterráneamente en el frente de las mismas por lugar público (aceras o calzadas).

Los cables de línea repartidora y acometida a la red general en los nuevos edificios, quedarán ocultos en los muros de fachada, en los que únicamente se permitirán pequeños armarios cerrados de registro y control de consumos (contadores) y cajas generales de protección dispuestos en forma discreta.

En las zonas de nueva urbanización del suelo urbano se canalizarán subterráneamente todas las redes (suministro de electricidad, alumbrado público, teléfonos, TV/FM, etc), salvo en Polígonos Industriales.

Artículo 66.—*Condiciones de uso en suelo urbano.*

En el suelo urbano, se permitirán los siguientes usos:

- Uso Residencial
- Uso Comercial-Hotelero
- Uso de Oficinas
- Uso de Almacenaje
- Uso de Talleres e instalaciones agroindustriales
- Uso Ganadero
- Uso Industrial
- Uso de Equipamientos y asistencial
- Uso de Garaje, Aparcamiento y Servicios del Automóvil

En todos estos usos se observarán las condiciones exigidas por la Normativa sobre actividades molestas, por la Normativa de prevención de incendios CPI-82, por toda la legislación sectorial aplicable y por las determinaciones contenidas en el título VII de estas Normas.

66.1.- Uso residencial

Es el destinado a la residencia familiar; permanente o temporal, tanto de carácter Unifamiliar como en edificios de Vivienda Colectiva. Las viviendas deberán tener fachada a la vía pública. Se tolerarán con fachada al patio central de una manzana o a espacio libre privado, siempre que en el patio o espacio libre pueda inscribirse un círculo de 9 m. de diámetro. También será admisible en Planta Baja si esta está elevada al menos 0,50 mts. sobre el plano de rasante.

66.2.- Uso comercial-hotelero

Es el destinado a la compra-venta al por menor y al público de mercancías de uso común, así como a la venta mayorista. Se considerará como de carácter comercial a bares, cafeterías y restaurantes; el Hotelero se referirá a Hoteles y pensiones.

a) Se consideran usos permitidos cuando no superen los quinientos metros cuadrados construidos (500 m²).

b) Se consideran usos autorizables las galerías comerciales, supermercados y mercados, así como los establecimientos mayoristas y, en general, todos aquéllos que superen los quinientos metros cuadrados construidos (500 m²). Estos, en todo caso, deberán resolver el problema de los aparcamientos necesarios para disposición del público que acuda a dichos establecimientos; para ello, se calculará un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (2 plazas cada 100 m²).

c) En casos de edificios superiores a 500 m² se podrán exigir hasta una plaza de aparcamiento cada 30 m² construidos.

d) Como Norma Complementaria a nivel de toda la provincia a efectos de cómputo de la densidad, los hoteles computarán en forma de 1 vivienda cada 3 habitaciones.

66.3.- Uso de oficinas

Es el destinado a edificios en los que predominan las actividades administrativas de carácter público o privado, y los que se destinan a despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En este último caso, se exigirá la presentación de proyectos de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

66.4.- Uso de almacenaje

Es el destinado al acopio, conservación o guarda de materiales, pero no a la transformación o venta minorista de los mismos.

a) Se permiten dentro del núcleo urbano hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) construidos y se consideran autorizables por encima de esa superficie.

b) Deberán localizarse en vías de ancho suficiente para el paso holgado de vehículos de transporte (camiones, etc), y deberán resolver adecuadamente la entrada y salida de los mismos, de manera que no se generen perjuicios a los usuarios de la vía pública ni a las parcelas vecinas. Deberán disponer, además, en el interior de la parcela o de la propia nave de todo el espacio necesario para el aparcamiento de vehículos de transporte y usuarios que sea previsible.

66.5.- Uso de Talleres e instalaciones agroindustriales de primera transformación

Es el destinado a las actividades de carácter artesanal-familiar y a pequeñas actividades de carácter agroindustrial, de transformación de productos agrícolas, ganaderos o forestales, con una potencia máxima, en cualquier caso de 30 C.V. Las instalaciones que suponen guarda de animales quedan específicamente reguladas en el artículo siguiente.

a) Se permiten dentro del núcleo urbano hasta quinientos metros cuadrados construidos (500 m²), pudiendo ser compatibles en edificaciones destinadas también a otros usos.

b) Se consideran autorizables por encima de los quinientos metros cuadrados construidos (500 m²). Se aplicarán idénticas condiciones de acceso y espacio para aparcamiento de los vehículos de transporte, industriales y de usuarios que los previstos en el artículo anterior.

c) En cualquier caso, se aplicarán idénticas condiciones y limitaciones técnicas que para el uso industrial.

66.6.- Uso ganadero

Es el destinado a la guarda y explotación de animales. Están prohibidos en el interior de los cascos urbanos, debiendo los Ayuntamientos proponer alternativamente localizaciones concentradas, alejadas de los cascos y núcleos de población o suelos residenciales, a la distancia indicada en el art. 103.1. de estas Normas, previendo la progresiva localización periférica o externa de aquellas instalaciones ganaderas ya existentes.

a) Aquéllos que existan, o se autoricen excepcionalmente por su carácter de explotación reducida para uso familiar, deberán, en todo caso, cumplir la prohibición de verter los residuos sólidos o líquidos procedentes de actividades de estabulación de ganado a las redes públicas de alcantarillado; además, se obligará a la limpieza y eliminación de residuos procedentes de ganado estabulado, bien mediante encamado por paja de los suelos de los establos, con la consiguiente limpieza frecuente, o bien mediante la limpieza con agua del suelo de los establos y eliminación en una fosa de purinas.

b) Cuando existan razones justificadas de molestias al vecindario, o se haya comenzado la progresiva localización fuera del núcleo urbano o en una determinada zona de él, el Ayuntamiento deberá prohibir este uso, no concediendo nuevas licencias para el mismo.

66.7.- Uso industrial

Es el destinado a la primera y ulterior transformación de materias primas y a su posterior manipulación. Están prohibidos en el interior de los Núcleos Urbanos que carezcan de delimitación de suelo, pero podrán ser autorizables, sin limitación de superficie, en municipios donde exista un instrumento municipal de planeamiento que no lo prohíba, y, eventualmente, en las condiciones que lo regulase.

a) En todo caso, cualquier establecimiento industrial deberá resolver el acceso y el espacio necesario para aparcamiento de vehículos de transporte, industriales y de usuarios en los propios terrenos de la parcela donde se sitúe, no permitiéndose que para ello se ocupen temporal o permanentemente espacios públicos, sean viales o no.

b) Asimismo, se observarán las condiciones exigibles por la normativa sobre Actividades Molestas sobre protección contra incendios, así como toda la legislación sectorial y las determinaciones del Título VII de estas Normas.

66.8.- *Uso de equipamientos y asistencial*

Es el destinado a los diversos equipamientos, ya sean de carácter dotacional, público o privado (administrativo, educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc). En general están permitidos en núcleo urbano sin limitación de ocupación ni de superficie, pero debiendo resolverse los problemas de acceso y aparcamiento a cuenta de la Institución o Entidad que los promoviera.

66.9.- *Usos de garaje, aparcamiento, servicios del automóvil*

Son los destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, considerándose incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Garajes-Aparcamientos. Serán condiciones comunes a éstos las siguientes:

- Plaza de aparcamiento: Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros; cuando se trate de garajes-aparcamientos colectivos la plaza no podrá ser inferior a la resultante de calcular veinte metros cuadrados (20 m²) construídos como mínimo por cada vehículo.
- Altura: La altura libre mínima será de 2,20 m. en cualquier punto.

Talleres del Automóvil. Los talleres del automóvil se sujetarán además de las anteriores a las condiciones siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV y en edificios exclusivos no existirá limitación.

Servicio público de transporte de viajeros y mercancías. Estas instalaciones se sujetarán además a las siguientes condiciones:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- En los servicios de mercancías se reservarán los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.
- Los de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica.

Artículo 67.—*Disposiciones sobre cambios de uso.*

En general, no se prohíben los cambios de uso quedando establecidas las limitaciones de aprovechamiento y las propias de los usos por estas Normas. Sin embargo, y por tratarse de una actuación propia de planeamiento municipal, cualquier cambio de uso que se quiera practicar sobre parcelas cuyo uso anterior sea residencial, industrial

o de algún equipamiento público o privado, deberá contar con la *autorización previa por el Ayuntamiento*, debiendo justificarse las razones del cambio de uso y analizarse los posibles perjuicios causados. Esta autorización previa podrá concederse o no, o bien proponerse las modificaciones o limitaciones que se estimen pertinentes.

TITULO V

Suelo no urbanizable

Artículo 68.—*Régimen general del suelo no urbanizable. Definición.*

Conforme al artículo 81.3 de la Ley del Suelo, el Suelo No Urbanizable está constituido por todos los terrenos del término municipal que no merezcan la consideración de Suelo Urbano, o no estén clasificados como Suelo Urbanizable o Apto para urbanizar.

En desarrollo del artículo 86 de la Ley del Suelo, las Normas Provinciales establecen la normativa general de usos del suelo no urbanizable, así como la normativa específica que se debe aplicar a los suelos calificados en estas Normas de protección especial, estableciendo limitaciones adicionales al uso del suelo, a la vez que potencia valores agrarios y recursos naturales a proteger.

Artículo 69.—*Ambito de aplicación.*

En los municipios que carecen de planeamiento municipal vigente, esta normativa es de obligado cumplimiento en todo su suelo, exceptuando el definido como urbano (Art. 13 y 14 de estas Normas) en función de la delimitación del mismo que le fuera de aplicación.

En los municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con o sin Ordenanzas, estas Normas tendrán valor "subsidiario" en el suelo no delimitado como urbano.

En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias Municipales, estas Normas tendrán un doble carácter:

- a) Subsidiario, para aquellos que carecieran de las determinaciones en suelo no urbanizable previstas en el Reglamento de Planeamiento (art. 36)
- b) Complementario, en el suelo no urbanizable, para todos aquellos aspectos que no viniesen regulados o lo fueran de forma insuficiente en los documentos de planeamiento municipal vigentes.

Artículo 70.—*Calificación.*

El Suelo No Urbanizable se divide en varias categorías en función de las características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea. Estas categorías, de mayor a menor nivel de protección, son las siguientes:

70.1.- *Suelo No Urbanizable de Alto Valor Ecológico (S.N.U.A.V.E)*

Lo constituirán las superficies que, debido a sus excepcionales valores naturales, ecológicos, paisajísticos y cultu-

rales, merezcan una protección máxima en el conjunto provincial.

70.2.- Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P.)

Serán los terrenos que, debido a su alto valor agrario, hídrico, natural, por situarse en zonas de influencia del Suelo No Urbanizable de Alto Valor Ecológico, o por sus especiales características físicas, deban protegerse de la degradación y de la edificación.

70.3.- Suelo No Urbanizable Genérico (S.N.U.G.)

Lo constituirán los suelos no urbanizables sometidos al régimen general establecido en la Ley del Suelo y en las presentes Normas Provinciales.

Artículo 71.—Descripción.

71.1.- Las protecciones aplicadas al Suelo No Urbanizable en función de los valores naturales, paisajísticos y ecológicos, se han realizado en función de los ambientes más representativos que presenta el ámbito provincial y que se pueden reducir a tres:

- a)- Cauces, riberas y márgenes fluviales.
- b)- Lagos, lagunas y zonas encharcadizas.
- c)- Bosques y vegetación natural representativa.

De cada uno de estos ambientes se han delimitado las superficies provinciales que, con base en la información disponible, contienen los espacios más singulares y valiosos.

Todos ellos están contenidos en el mapa general adjunto, a escala 1: 400.000. En el Anejo correspondiente se ha elaborado una ficha individualizada en la que figura la clasificación, el ámbito territorial, la descripción, las protecciones existentes, la normativa de protección y las recomendaciones para cada espacio, así como un mapa de delimitación específico a escala 1: 50.000.

Los territorios incluidos y su categoría de Suelo No Urbanizable, ordenados por ambientes, son:

a)- Cauces, riberas y márgenes fluviales:

Lo constituyen las superficies de la red hidrográfica que se localizan en los entornos de los cauces fluviales y su zona de influencia, entre los que se han delimitado los siguientes:

- 1.- Foz de Salvatierra de Escá (SNUP)
- 2.- Foz de Sigüés (SNUP)
- 3.- Galacho y Soto de Juslibol (SNUP)
- 4.- Galacho y Sotos de La Alfranca (SNUP y SNUAVE)

VE)

- 5.- Soto de Aguilar (SNUP)
- 6.- Embalse de Mezalocha (SNUP)
- 7.- Desfiladeros del Jalón (SNUP)
- 8.- Embalse de Las Torcas (SNUP)
- 9.- Desfiladeros de Calmarza (SNUP y SNUAVE)
- 10.- Monasterio y Desfiladeros del río Piedra (SNUP)
- 11.- Foces de Torralba de los Frailes (SNUP)

b)- Lagos, lagunas y zonas encharcadizas

Lo forman las zonas húmedas que, fundamentalmente por fenómenos endorréicos, han individualizado ambientes naturales de gran riqueza y diversidad botánica y zoológica. Se han delimitado las siguientes:

- 1.- Lagunazo de Moncayuelo (SNUP)
- 2.- Saladas de Sástago y Bujaraloz (SNUP y

SNUAVE)

3.- Salada de Mediana (SNUP)

4.- Balsa del Planerón (SNUP)

5.- Saladas de Chiprana y Laguna de La Estación (SNUAVE)

6.- Cuenca endorréica de Gallocanta: Sector zaragozano. (SNUP y SNUAVE)

c)- Bosques y vegetación natural representativa:

Lo constituyen las superficies ocupadas por vegetación boscosa en los lugares donde se encuentra mejor conservada; a la vez, cumplen una función ecológica como reguladores del ciclo hidrológico, formando un biótomo del que depende una fauna diversa y de gran valor.

También incluyen los espacios con numerosos factores limitantes, que han obligado a la vegetación a una profunda especialización (vegetación sobre sustrato yesífero, rupícola, etc).

Por el conjunto provincial se han delimitado los siguientes:

- 1.- Sierras de Leyre y Orba (SNUP)
- 2.- Sector zaragozano de la Sierra de Illón y Beldún (SNUP)
- 3.- Sierras de Santo Domingo y Montes de Biel y Luesia (SNUP)
- 4.- Monte de la Plana Negra (SNUP)
- 5.- Pinares de Zuera y Monte de Sora (SNUP)
- 6.- Vedado de Peñafior (SNUP)
- 7.- Sector zaragozano de la Sierra de Alcubierre (SNUP)
- 8.- Retuerta de Pina (SNUP y SNUAVE)
- 9.- Val de Aloras y Sierra de Los Rincones (SNUP y SNUAVE)
- 10.- Sierra del Moncayo (SNUP y SNUAVE)
- 11.- Pinares de Valmadrid (SNUP)
- 12.- Pinares de María de Huerva y Barranco de Las Almunias (SNUP y SNUAVE)
- 13.- Pinar de Villanueva de Huerva (SNUAVE)
- 14.- Lomaza de Belchite (SNUP y SNUAVE)
- 15.- Sierra de La Virgen (SNUP y SNUAVE)
- 16.- Sierra de Algairén (SNUP y SNUAVE)
- 17.- Sierra de Vicort (SNUP)
- 18.- Sierra de Herrera de los Navarros (SNUP)

A todos los efectos, este *Catálogo de Suelos No Urbanizables de Alto Valor Ecológico y Protegidos*, incluido en el Anejo V, se ha elaborado como un *Inventario Abierto*, al cual se puedan incorporar otros espacios si sus valores intrínsecos les hicieran merecedores de esta protección.

71.2.- Al margen de estas protecciones específicas, delimitadas y cartografiadas en el Anejo correspondiente, existen en el territorio provincial otros suelos protegibles por presentar valores ecológicos, paisajísticos, o como reserva de recursos naturales o antrópicos. Entre estos suelos cabe destacar los siguientes:

- Los Montes Catalogados de Utilidad Pública de acuerdo a la legislación de Montes.
- Los Montes repoblados en propiedad de la Administración pública, o consorciados con los Ayuntamientos.

- Las Masas arbóreas de relativa conservación.
- Las vegas y tierras fértiles de origen fluvial en las márgenes de toda la red hidrográfica provincial.
- Los suelos, que por procesos de sedimentación, hayan formado un sustrato edáfico bien evolucionado y constituyendo un recurso agrario a proteger.
- Las tierras de cultivo que sean susceptibles de ser regadas (regadíos) por disponer de equipamiento fijo a tal fin. Se incluyen tanto las superficies que se riegan de forma continua como eventual.
- Los ecosistemas asociados a la red hidrográfica: bosques de galería, sotos fluviales, carrizales, juncales, tamarigales, salguerales, etc.
- En general, todos aquellos suelos que, debido a su alto valor natural o su elevado interés como aprovechamiento agrario, deban protegerse del proceso urbanizador

La protección de estos suelos se realizará desde el ámbito municipal a través de su planeamiento.

Artículo 72.— Desarrollo.

Las Normas Provinciales podrán desarrollarse en Suelo No Urbanizable mediante *PLANES ESPECIALES*, dictados con base en el artículo 17 y concurrentes de la Ley del Suelo y con las siguientes finalidades:

1. Protección de los espacios naturales y del paisaje.
2. Protección del medio rural, atendiendo a la conservación de los aprovechamientos agrarios y los suelos fértiles de los que depende.
3. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
4. Protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas del territorio.

Los Planes Especiales tendrán en cuenta la legislación específica que les sea aplicable, atendiendo a las finalidades de su formulación, y las medidas tendentes a la conservación de los suelos objeto del planeamiento especial adoptadas por otros organismos.

Además de los Planes Especiales que la propia Ley del Suelo señala, estas Normas Subsidiarias Provinciales definen el *PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE AMBITO MUNICIPAL*, que deberá redactarse anejo a todos los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, ya existentes o futuros, el cual tendrá como finalidad la protección de los Suelos señalados en el art. 71.2 y que, por sus características (ámbito, dimensiones, singularidad), no se han cartografiado en las presentes Normas. A su vez, servirán para la creación de un futuro catálogo de zonas a proteger en la provincia de Zaragoza que pudieran enmarcarse en Planes Especiales más amplios, de ámbito supra-municipal.

En cada Plan Especial de Protección de Ambito Municipal, se definirán y detallarán obligatoriamente los paisajes de interés del municipio.

El contenido del Plan Especial de Protección de Ambito Municipal se ajustará, como mínimo, a los siguientes documentos:

- a)- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia de proteger determinadas zonas del suelo no urbanizable.
- b)- Catálogo en el que figuren las zonas a proteger, ordenándolas de mayor a menor interés para su conservación.
- c)- Plano a escala mínima disponible de todo el término municipal, con la señalización de estas zonas protegidas.
- d)- Establecimiento de las medidas específicas de protección y desarrollo necesarias en el ámbito del Plan.

Frente a este Plan Especial de Protección de Ambito Municipal, cabe la alternativa de redactar Normas Subsidiarias Municipales, que puedan contener determinaciones en suelo no urbanizable para la protección de los espacios que lo requieran.

Artículo 73.- Limitaciones a la propiedad.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, en todas sus categorías. No obstante, y según señala el artículo 76 de la Ley del Suelo, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los artículos 85, 86 y concordantes de la Ley del Suelo, y los establecidos en las presentes Normas.

Las limitaciones que estas Normas establecen en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, y las actuaciones que de ellas se deriven, no conferirá a los propietarios de este Suelo derecho a indemnización, aún cuando en alguna de las categorías señaladas se regule la prohibición absoluta de edificación.

Artículo 74.— Parcelaciones rústicas.

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

La división o segregación de una finca rústica requerirá *licencia municipal*, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1.958 (B.O.E. 18 Junio 1.958), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos.

No obstante, en lo que respecta a la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima, se ajustará a los supuestos que contempla la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto 118/1973, de 12 de enero) en el artículo 44.2.

Artículo 75.— Clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable. Definición, condiciones generales, régimen y condiciones particulares de aplicación.

En desarrollo del artículo 86.1 de la Ley del Suelo, estas Normas Provinciales establecen el régimen general de usos para el Suelo No Urbanizable.

A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos permitidos en Suelo No Urbanizable se clasifican en:

- 1)- Usos vinculados a explotaciones agrarias
- 2)- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

- Las Masas arbóreas de relativa conservación.
- Las vegas y tierras fértiles de origen fluvial en las márgenes de toda la red hidrográfica provincial.
- Los suelos, que por procesos de sedimentación, hayan formado un sustrato edáfico bien evolucionado y constituyendo un recurso agrario a proteger.
- Las tierras de cultivo que sean susceptibles de ser regadas (regadíos) por disponer de equipamiento fijo a tal fin. Se incluyen tanto las superficies que se riegan de forma continua como eventual.
- Los ecosistemas asociados a la red hidrográfica: bosques de galería, sotos fluviales, carrizales, juncales, tamarigales, salguerales, etc.
- En general, todos aquellos suelos que, debido a su alto valor natural o su elevado interés como aprovechamiento agrario, deban protegerse del proceso urbanizador

La protección de estos suelos se realizará desde el ámbito municipal a través de su planeamiento.

Artículo 72.— Desarrollo.

Las Normas Provinciales podrán desarrollarse en Suelo No Urbanizable mediante *PLANES ESPECIALES*, dictados con base en el artículo 17 y concurrentes de la Ley del Suelo y con las siguientes finalidades:

1. Protección de los espacios naturales y del paisaje.
2. Protección del medio rural, atendiendo a la conservación de los aprovechamientos agrarios y los suelos fértiles de los que depende.
3. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
4. Protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas del territorio.

Los Planes Especiales tendrán en cuenta la legislación específica que les sea aplicable, atendiendo a las finalidades de su formulación, y las medidas tendientes a la conservación de los suelos objeto del planeamiento especial adoptadas por otros organismos.

Además de los Planes Especiales que la propia Ley del Suelo señala, estas Normas Subsidiarias Provinciales definen el *PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE AMBITO MUNICIPAL*, que deberá redactarse anejo a todos los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, ya existentes o futuros, el cual tendrá como finalidad la protección de los Suelos señalados en el art. 71.2 y que, por sus características (ámbito, dimensiones, singularidad), no se han cartografiado en las presentes Normas. A su vez, servirán para la creación de un futuro catálogo de zonas a proteger en la provincia de Zaragoza que pudieran enmarcarse en Planes Especiales más amplios, de ámbito supra-municipal.

En cada Plan Especial de Protección de Ambito Municipal, se definirán y detallarán obligatoriamente los paisajes de interés del municipio.

El contenido del Plan Especial de Protección de Ambito Municipal se ajustará, como mínimo, a los siguientes documentos:

- a)- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia de proteger determinadas zonas del suelo no urbanizable.
- b)- Catálogo en el que figuren las zonas a proteger, ordenándolas de mayor a menor interés para su conservación.
- c)- Plano a escala mínima disponible de todo el término municipal, con la señalización de estas zonas protegidas.
- d)- Establecimiento de las medidas específicas de protección y desarrollo necesarias en el ámbito del Plan.

Frente a este Plan Especial de Protección de Ambito Municipal, cabe la alternativa de redactar Normas Subsidiarias Municipales, que puedan contener determinaciones en suelo no urbanizable para la protección de los espacios que lo requieran.

Artículo 73.- Limitaciones a la propiedad.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, en todas sus categorías. No obstante, y según señala el artículo 76 de la Ley del Suelo, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los artículos 85, 86 y concordantes de la Ley del Suelo, y los establecidos en las presentes Normas.

Las limitaciones que estas Normas establecen en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, y las actuaciones que de ellas se deriven, no conferirá a los propietarios de este Suelo derecho a indemnización, aún cuando en alguna de las categorías señaladas se regule la prohibición absoluta de edificación.

Artículo 74.— Parcelaciones rústicas.

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

La división o segregación de una finca rústica requerirá *licencia municipal*, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1.958 (B.O.E. 18 Junio 1.958), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos.

No obstante, en lo que respecta a la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima, se ajustará a los supuestos que contempla la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto 118/1973, de 12 de enero) en el artículo 44.2.

Artículo 75.— Clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable. Definición, condiciones generales, régimen y condiciones particulares de aplicación.

En desarrollo del artículo 86.1 de la Ley del Suelo, estas Normas Provinciales establecen el régimen general de usos para el Suelo No Urbanizable.

A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos permitidos en Suelo No Urbanizable se clasifican en:

- 1)- Usos vinculados a explotaciones agrarias
- 2)- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

3)- Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

4)- Uso de vivienda familiar aislada

Los tipos de las construcciones vinculados a estos usos permitidos deberán ser adecuados a su condición de aislada y acordes con la tipología dominante, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

75.1.- Usos vinculados a explotaciones agrarias

Se consideran *explotaciones agrarias* todas aquéllas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son *usos vinculados* a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.
- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros (2 mts); caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
- Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos de las presentes Normas Provinciales, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las Explotaciones Familiares Agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1981, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (artículos 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística, siempre que no afecten a los espacios que las Normas declaran como protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 m²/m², permitiéndose 0,5 m²/m² para granjas o industrias Agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente a los Ayuntamientos.

75.2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, los siguientes:

- Las construcciones e instalaciones provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- Los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios y las estaciones de servicio y gasolineras, con arreglo a lo dispuesto en la reglamentación específica.
- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se

desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta.

- Los usos hoteleros vinculados a las carreteras ó al medio natural, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

A los efectos de las presentes Normas Provinciales los usos vinculados a la ejecución y entretenimiento de las Obras Públicas quedan exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a los espacios que las Normas declaran como protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

75.3.- Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

Pueden ser definidos por la Comisión Provincial de Urbanismo como de utilidad pública o interés social, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluyeran en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados.

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos vinculados a Centros Penitenciarios y de Reclusión.
- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.
- Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo
- Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.
- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

— Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (A. D.S.)

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

La autorización de los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 44 del Reglamento de Gestión. Por consiguiente, para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo; para ello el Ayuntamiento deberá remitir a la misma:

- La solicitud del interesado.
- Las características técnicas exigidas en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Un informe del Ayuntamiento valorando las razones por las que se considere de interés público o social.

Asimismo, el Ayuntamiento tiene la obligación de remitir los Informes preceptivos de otros Organismos que puedan verse afectados en sus competencias; o, en caso de que estos informes hayan sido solicitados y no contestados en plazo, al menos, copia de las solicitudes los mismos.

Con este fin, y al objeto de agilizar al máximo el trámite, las solicitudes de autorización a las Comisiones Provinciales de Urbanismo sobre la edificación y usos reseñados como de utilidad pública o interés social deberán venir acompañados de la siguiente documentación:

- 1º. Solicitud del interesado, en la que justifique el interés social de la actuación y las razones para instalarse en Suelo No Urbanizable.
- 2º. Plano de situación de la finca, en la que se aprecie:
 - Su relación con el Planeamiento vigente en el municipio, caso de existir.
 - Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 m), en un Plano o Croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
 - La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, y la previsión de accesos y estacionamientos, cuando proceda, con las características fundamentales de la edificación prevista (alturas, volúmen situación en la finca, y en zonas pintorescas, en su caso, materiales de edificación, etc).
- 3º. Indicación de los sistemas de captación de aguas, evacuación y/o depuración de residuales, energía eléctrica y acceso viario previstos.
- 4º. Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si se sitúa en Zona de Policía de ríos (100 m) o evacúa aguas al freático, o si necesita de captación de agua.
- 5º. Informe de Carreteras, si es preciso un acceso nuevo desde carretera del M.O.P.U., D.G.A, o Diputación Provincial.
- 6º. Informe previo de Turismo si se trata de Hoteles, Campings, etc.
- 7º. Informe de Patrimonio Cultural, si se sitúa en un paisaje pintoresco, proximidad a monumento.
- 8º. Autorización del Ayuntamiento en el supuesto de que pretenda conectar con las redes munici-

pales de agua o vertido, o, en caso contrario, concesión de aguas y justificación de su potabilidad.

9º. Justificación de propiedad de la parcela mínima reglamentada por la Normativa Urbanística.

10º. Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la indivisibilidad posterior de la parcela.

75.4- *Uso de vivienda familiar aislada Condiciones que debe cumplir la vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable*

Con el fin de evitar la formación de núcleo de población en Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes condiciones que deberán cumplir las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo:

a) *Condición aislada*

— *Parcela mínima:* Con objeto de cumplir lo dispuesto en el Art. 8 aptdo. c) de la Ley del Suelo, en cuanto a medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo y de los demás recursos naturales, así como sentar las bases sobre las que se fijarán los criterios para la condición de aislada de la edificación, se establece con carácter general para toda la provincia, como dimensión de la parcela mínima: UNA HECTAREA, teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1) Esta Parcela Mínima, que la Ley asimilaba a la Unidad Mínima de Cultivo en zonas con aprovechamientos agrícolas, en estas Normas afecta a todo el Suelo No Urbanizable Genérico.
- 2) Se excluyen de la regulación de Parcela Mínima todos los suelos que estas Normas califican como Protegidos y de Alto Valor Ecológico, en los que queda prohibida expresamente la vivienda familiar aislada, con las excepciones que figuran en el artículo 77 sobre limitaciones de usos en el Suelo No Urbanizable.

— *Distancia entre edificaciones:* Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros, adecuada además para evitar la formación de servicios comunes.

— *Retranqueos:* Se fijan las distancias mínimas de 8 metros desde la línea de edificación a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si éste existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde al entorno y poseer una razonable calidad estética y funcional, no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúe el cerramiento.

b) *Condiciones de la edificación*

— *Adaptación al ambiente rural:* Las edificaciones que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable deberán adecuarse al ambiente rural en que se sitúen, adoptando la tipología dominante de la zona.

— *Altura máxima:* Salvo en casos especiales de de interés social imprescindibles para la función

del edificio, la altura reguladora será de 7 m; la altura máxima visible del edificio será 10 m. El número de plantas permitido será de 2, incluyendo la planta baja.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,05 m²/m².

— *Condiciones higiénico-sanitarias:* A estos efectos serán aplicables las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Suelo Urbano correspondientes.

c)- Servicios a la parcela

— *Acceso a la parcela:* La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

— *Abastecimiento de agua:* Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1.985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1.982.

— *Evacuación de aguas:* No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y con carácter previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Aguas.

d)- Tramitación

La tramitación del uso de vivienda familiar y construcciones anejas que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable se sujetará a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, siendo necesario, para la preceptiva concesión de licencia, la presentación de los informes, solicitudes y la documentación que se ha reseñado en el artículo 75.3 de las presentes Normas Provinciales, y la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 76.— Núcleo de población.

76.1.- Definición de núcleo de población

Se considera *núcleo de población*, dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

76.2.- Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

a.-Cualquier parcelación de terrenos.

b.-Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:

— Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.

— Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.

— Red eléctrica de baja tensión.

— Acceso rodado.

c.- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.

d.- Localización en zonas de interés panorámico o paisajístico.

e.- Existencia de equipamientos socio-culturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.

f.- Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 m.

76.3.- Aldeas, barrios deshabitados y masías situados en Suelo No Urbanizable

Las antiguas edificaciones de viviendas tradicionales en la provincia (masías), situadas en Suelo No Urbanizable, y las edificaciones de aldeas o barrios ya deshabitados, y por ello incluídos en Suelo No Urbanizable, podrán rehabilitarse para su adaptación a la finalidad de vivienda, siempre que mantengan sus características tipológicas tradicionales, admitiéndose pequeñas modificaciones tendientes a mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 77.— Limitaciones de usos en el suelo no urbanizable.

Además de lo señalado en artículos anteriores, se establecen para los *Suelos No Urbanizables Protegidos (S.N.U.P)* y de *Alto Valor Ecológico (S.N.U.A.V.E)*, delimitados, descritos y cartografiados en el Anejo V, las limitaciones de uso que figuran en el Cuadro Adjunto.

A) USOS PERMITIDOS (Señalados en el cuadro con la letra A).

Son autorizables por los Ayuntamientos. Su concesión no requiere previa autorización de la C.P.U.

B)USOS AUTORIZABLES (Señalados en el cuadro con la letra B).

Son las obras, construcciones o instalaciones cuya concesión municipal requiere la previa autorización de la C.P.U.,o de la Dirección General de Ordenación Rural, según proceda, y por ello la correspondiente autorización urbanística.

C) USO AUTORIZABLE EXCEPCIONALMENTE (Señalado en el cuadro con la letra C).

Son las obras, construcciones e instalaciones autorizables cuya concesión requiere una tramitación específica en cuanto a la presentación de un Análisis de Impacto Ambiental y un Análisis de Impacto Visual con el contenido que expresan los artículos 78 y 39 de estas Normas, respectivamente.

E) USOS PROHIBIDOS (Señalados con la letra E)

Incluirá las obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el medio natural delimitado como protegido en estas Normas Provinciales.

Estas limitaciones de Uso en los Suelos No Urbanizables Protegidos y de Alto Valor Ecológico, se harán sin perjuicio de las autorizaciones y licencias administrativas que en cada caso procedan.

Quedan exceptuadas en la aplicación de estas limitaciones, las utilizaciones agrarias o forestales que no requieren instalación o construcción alguna y que se vienen desarrollando tradicionalmente en la zona.

ESPACIOS PROTEGIDOS	EXPLORACIONES		EJECUCION ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS	INTERES PUBLICO Y SOCIAL	VIVIENDA FAMILIAR AISLADA
	AGRARIAS				
SIERRAS DE LEYRE, ORBA Y FOZ DE SIGUES (S.N.U.P.)	C		C	C	E
FOZ DE SALVATIERRA DE ESCA (S.N.U.P.)	C		C	C	E
SIERRAS DE SANTO DOMINGO, LUESIA Y MONTES DE BIEL (S.N.U.P.)	B		B	C	E
LAGUNAZO DE MONCAYUELO (S.N.U.P.)	B		C	E	E
LA LOMA NEGRA (S.N.U.P.)	B		B	C	C
PINARES DE ZUERA Y MONTES DE SORA (S.N.U.P.)	B		B	C	E
VEDADO DE PEÑAFLORES (S.N.U.P.)	B		B	C	E
SIERRA DE ALCUBIERRE (S.N.U.P.)	A		A	B	C
GALACHO Y SOTO DE JUSTIBOL (S.N.U.P.)	C		C	C	E
SOTO Y GALACHOS DE LA ALFRANCA	S.N.U.P.	B	B	C	E
	S.N.U.A.V.E.	E	E	E	E
SOTO DE AGUILAR (S.N.U.P.)	C		C	E	E
MONEGROS	S.N.U.P.	A	A	B	C
	S.N.U.A.V.E.	B	C	C	E
VAL DE ALORAS Y SIERRA DE LOS RINCONES	S.N.U.P.	B	B	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	C	E	E
SIERRA DEL MONCAYO	S.N.U.P.	B	B	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	C	C	E
EMBALSE DE MEZALLOCHA (S.N.U.P.)	C		A	B	E
PINARES DE VALMADRID (S.N.U.P.)	B		B	C	C
PINARES DE MARIA DE HUERVA Y BARRANCO DE LAS ALMUNIAS	S.N.U.P.	B	B	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	C	E	E
PINAR DE VILLANUEVA DE HUERVA (S.N.U.A.V.E.)	C		C	E	E
SALADA DE MEDIANA (S.N.U.P.)	C		C	E	E
LOMAZA DE BELCHITE Y BALSA DEL PLANERON	S.N.U.P.	B	B	E	E
	S.N.U.A.V.E.	C	E	E	E
SALADAS DE CHIPRIANA Y LAGUNA DE LA ESTACION (S.N.U.A.V.E.)	E		E	E	E
SIERRA DE LA VIRGEN	S.N.U.P.	B	A	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	E	C	E
SIERRA DE ALGAIREN	S.N.U.P.	B	C	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	E	C	E
SIERRA DE VICORT Y DESFI LADEROS DEL JALON (S.N.U.P.)	A		A	B	C
EMBALSE DE LAS TORCAS Y SIERRA DE HERRERA (S.N.U.P.)	B		A	C	E
DESFILADEROS DE CALMARZA	S.N.U.P.	B	B	C	E
	S.N.U.A.V.E.	C	C	E	E
MONASTERIO DE PIEDRA Y DESFILADERO DEL RIO (S.N.U.P.)	B		A	C	C
FOCES DE TORRALBA DE LOS FRAILES (S.N.U.P.)	B		B	C	E
CUENCA ENDORREICA DE GALLOCANTA	S.N.U.P.	B	C	E	E
	S.N.U.A.V.E.	C	E	E	E

A- Uso permitido

B- Uso Autorizable

C- Uso Autorizable excepcionalmente

E- Uso Prohibido

TITULO VI

Protección general del territorio

Artículo 78.— Ambito de aplicación y desarrollo.

Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, que se tramitará por aplicación del Real Decreto Legislativo 1.302/1.986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1.131/1.988 de 30 de Septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Los Reales Decretos mencionados regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el Organismo Administrativo correspondiente; asimismo, la Ley 4/89, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un análisis de Evaluación de Impacto Ambiental, con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de *Proyectos*:

- Cualquier ocupación del Suelo Protegido o de Alto Valor Ecológico que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable Genérico superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m²).
- Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 m³).
- Cualquier obra lineal de longitud superior a cinco kilómetros (5 km).
- Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 m³).

En estos casos se admitirá un *trámite reducido para los Análisis de Impacto Ambiental*, que consistirá en lo siguiente:

a) El Estudio tendrá las siguientes características:

- Descripción del proyecto y sus acciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.
- Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas.
- Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socio-económicas de la actuación propuesta.
- Documentación fotográfica de la zona y su entorno.
- Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.
- Análisis de impacto visual conforme a lo determinado en el art.39.

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

c) No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el Proyecto no será negativo para el medio natural que lo va a acoger, quedando obligado el peticionario a la adopción de las medidas correctoras y protectoras indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo competente.

Artículo 79.— Protección de los sistemas generales.

Se incluye la protección de los sistemas siguientes:

- Red de carreteras.
- Vías pecuarias y caminos rurales.
- Red de transporte de energía.
- Otros tendidos aéreos.
- Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 80.— Protección de la red de carreteras.

La red de carreteras queda regulada por la actual Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras, y Reglamento General de Carreteras, según Real Decreto 1.073/1.977, de 8 de Febrero.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las *zonas de dominio público, de servidumbre y de afección*, cuyos límites figuran en el gráfico adjunto. Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas en Suelo No Urbanizable, además de la correspondiente autorización del Organismo del que dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las presentes Normas Provinciales.

Artículo 81.— Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 22/1.974, de 27 de Junio, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.876/1.978. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable del Organismo Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias. Solamente cuando el planeamiento disponga la parte de la vía o vías pecuarias que puede ser ocupada por otros usos podrán entonces ocuparse por los mismos, sin rebasar los límites establecidos.

El planeamiento municipal tenderá, no obstante, a la conservación de la red de vías pecuarias y a su posible uso preferente como "Itinerarios de Gran Recorrido".

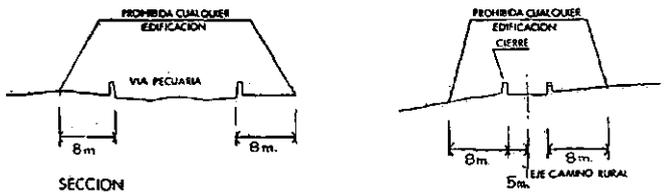
La red de caminos rurales queda protegida de toda

actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m.).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento, si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán de ser franqueables para personas a pie.

PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

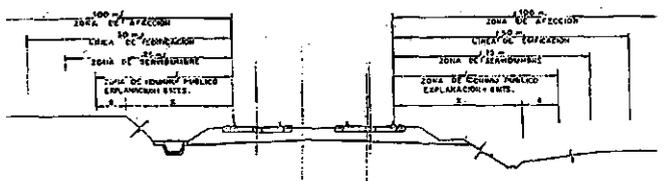


Artículo 82.— Protección de la red de ferrocarriles.

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 16/1.987, de 30 de Julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.).

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolle esta nueva Ley, será de aplicación (tal como se establece en su artículo 168) la definición de las zonas de dominio público, servidumbre y afección existentes para las autovías.

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (16/1.987 DE 30 DE JULIO)



Artículo 83.— Protección de la red de transporte de energía.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968, a la Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de Septiembre de 1.973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, se definen en el siguiente esquema:

PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA



Artículo 84.— Otros tendidos aéreos.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de Telecomunicación y Radiofusión del Estado.

Artículo 85.— Servidumbres aeronáuticas.

La construcción de instalaciones aeronáuticas o de ayuda a la navegación estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea, en concreto a los Decretos de 24 de Febrero de 1.972 y del 9 de Julio de 1.974.

Artículo 86.— Protección del recurso agua.

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1.985, de 2 de Agosto, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, de 11 de Abril).

86.1.- Cauces, Riberas y Margenes Fluviales

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal: a) a una ZONA DE SERVIDUMBRE de 5 m. de anchura; y b) a una ZONA DE POLICIA de 100 m. de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de servidumbre será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, autorización que no incluirá las obras de edificación, que sólo se permitirán, en casos muy justificados, y previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En todo caso, queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan 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 ser causa de degradación o deterioro de dominio público.

Para la ejecución de cualquier tipo de construcción se requerirá la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

86.2.- *Lagos, Lagunas, Embalses y Terrenos inundables*
Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que los alimentan.

Las márgenes de los lagos, lagunas y embalses quedan sujetas a las zonas de policía y servidumbre fijadas para las corrientes de agua señaladas en el artículo 86.1., así como su regulación.

86.3.- *Protección de los Acuíferos*

Se entiende por *acuífero* aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por los cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

86.4.- *Protección de la Vegetación Ripícola*

La red fluvial provincial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orle de lagos, lagunas y zonas encharcadas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, tamarigales, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

86.5.- *Extracción de Materiales*

La extracción de áridos, o cualquier material, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se tramitará conforme a los artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

86.6.- *Contaminación*

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes, salvo en el caso de contar con la preceptiva autorización administrativa.

Artículo 87.— Protección de los terrenos forestales y los recursos naturales.

Se entiende por terrenos forestales aquéllos en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, bien sea de forma espontánea o bien procedentes de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola. Estos terrenos forman un conjunto de ecosistemas que producen y regeneran la mayor cantidad de los recursos naturales y la vida silvestre.

La protección de los terrenos forestales y de los recursos naturales que generan tanto por su función productiva de madera, corcho, leña, pastos, caza, etc., como por su función ecológica de regulación del régimen de aguas, protección de suelos, conservación de la riqueza genética de la flora y de la fauna, como por su función social de permitir el esparcimiento saludable y colaborar a la mejora de la calidad de vida, está regulada por las siguientes disposiciones:

- Ley de 10 de marzo de 1.941, de Patrimonio Forestal del Estado.
- Ley de 20 de febrero de 1.942, de Fomento y Conservación de Pesca Fluvial.
- Ley de 20 de julio de 1.955, de Conservación y mejora de suelos agrícolas.
- Ley de 8 de junio de 1.957, de Montes.
- Ley 1/70, de 4 de abril, de Caza.
- Ley 5/77, de 4 de enero, de Fomento de Producción Forestal.
- Ley 25/82, de 30 de junio, de Agricultura de Montaña.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres.

Artículo 88.— Protección respecto a las actividades extractivas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva (Real Decreto 2.994/1.982, de 15 de Noviembre), así como el correspondiente *Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental* (R.D.1311/88 y Ley 4/1989).

Artículo 89.— Limitaciones derivadas de la protección a la salud.

Las industrias fabriles consideradas como *peligrosas, insalubres*, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Insalubres, o Peligrosas (Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre de 1.961), sólo podrán emplazarse con carácter general a una *distancia superior a dos kilómetros* (2 km) del núcleo más próximo de población agrupada, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes, etc) no afecten a dicho núcleo.

Artículo 90.— Protección del patrimonio histórico artístico.

Se establecen niveles de protección sobre todos los bienes inmuebles de interés cultural, entendiéndose como tales, los declarados por la Administración, y todos los incoados o propuestos para su declaración. Se incluyen, asimismo, dentro de los bienes a proteger, los sitios y jardines históricos y los yacimientos arqueológicos.

Las Normas que aquí se establecen tienen un marcado carácter cautelar y transitorio, sin perjuicio de su concreción más pormenorizada en el Catálogo definitivo, o en los Planes Especiales que puedan proponerse; se trata de una Normativa general, siendo abierto el catálogo que se incorpora en los Anejos.

Artículo 91.— Listado de bienes histórico-culturales de la provincia.

Con carácter transitorio, tendrán dicha consideración los bienes que figuren en los Anejos VII y IX de estas Normas. Estos listados quedan abiertos a ulteriores ampliaciones, que corresponderán, en su caso, a la Comisión Provincial de Urbanismo o la Comisión Provincial de Patrimonio, oídos los informes de las Corporaciones locales, y otras Entidades y colectivos interesados.

En cualquier caso, dicho listado deberá ser sustituido por un Catálogo, estableciendo pormenorizadamente el nivel de protección que corresponda.

Artículo 92.— Grados de protección del patrimonio histórico-artístico.

Se establecen los siguientes grados de protección: Integral, de elementos, ambiental y de conjunto.

92.1.- Protección Integral: Se aplicará sobre todos los Bienes de Interés Cultural que posean declaración monumental o estén incoados o en tramitación. Sobre estos bienes no cabe otra actuación que la estricta conservación y posterior restauración, que deberá realizarse con los siguientes criterios:

- Prohibición de derribo del edificio.
- Eliminación de postizos y añadidos que desfiguren el valor estético, histórico o artístico.
- Dejar reconocibles las adiciones que fuere preciso realizar, sin alterar la estructura original y valorando positivamente su estilo, características y condiciones.
- Cualquier propuesta de intervención deberá ser informada por la Comisión Provincial del Patrimonio, previamente a concederse la licencia municipal, siendo el informe de la Comisión preceptivo y vinculante para la actuación municipal.

92.2.- Protección de elementos: Se aplicará sobre todos aquellos elementos, integrados en edificios o aislados, que poseen un reconocido valor arquitectónico, estético o histórico, por sí mismos o como invariantes. A estos efectos, se relacionan los siguientes: escudos, fachadas, bóvedas de piedra y arcos, patios, pórticos, chimeneas, aleros, bodegas, solanas, cuevas, puentes, artesonados, molduras, ventanas....

Conceptualmente estos elementos deben ser mantenidos en el lugar de origen y ello implica que el destino de los edificios sobre los que se sitúan debe ser la Rehabilitación siempre que, económicamente, pueda ser asumida

por la propiedad. En caso contrario, el diseño del edificio renovado integrará en sí el elemento a conservar.

La actuación se realizará, en todo caso, con los siguientes criterios:

- Valorar los elementos arquitectónicos interesantes, recuperándolos en su integridad.
- Recuperar las texturas y tratamientos originales en los elementos arquitectónicos de interés.
- Establecer usos viables sobre la estructura original del inmueble sin degradarlo.
- La determinación de los elementos de interés arquitectónico, histórico o estético a conservar, la realizará el Ayuntamiento, en cada caso, previos los informes técnicos pertinentes. Cualquier propuesta se tramitará ante la Comisión Provincial de Patrimonio.

92.3.- Protección ambiental: Se aplicará sobre todos aquellos inmuebles que contribuyen a valorar el conjunto en el que se integran, aún sin poseer en sí mismos valores arquitectónicos extremados que hicieran necesario incluirlos en los apartados anteriores.

Sobre estos inmuebles caben procesos de renovación completa. Ello implica que pueden ser derribados en su totalidad, pero, para que esto se produzca, será condición inexcusable la demostración ante la Comisión Provincial de Patrimonio de que el resultado de la edificación proyectada mejora estéticamente el ambiente; en caso contrario el edificio que se realice deberá mantener el diseño de la fachada del anterior.

92.4.- Protección de conjuntos: Sobre los conjuntos se establece un doble grado de protección: por una parte, la propia de cada uno de los elementos que los componen; y, por otra, un nivel general de protección ambiental, que se aplicará como régimen transitorio en tanto se redacte el adecuado planeamiento de Protección del Conjunto, sea Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial de Rehabilitación o simplemente Plan Especial.

En el tratamiento que el Plan de Protección proponga se tendrán en cuenta las medidas establecidas con carácter general en estas Normas, pero obteniendo del estudio pormenorizado y detallado del propio conjunto el Catálogo del Plan, con especificación concreta de los Bienes de Interés Cultural de su ámbito, de los elementos de valor arquitectónico o histórico y la relación de invariantes tipológicas dignos de ser conservados, e incluso los itinerarios de interés, las zonas de valor ambiental o paisajístico, etc., y los grados concretos de protección que correspondan según la propuesta del Plan.

Artículo 93.— Condiciones de volumen.

Respecto de las condiciones de volumen aplicables a los inmuebles catalogados, serán las que determinen sus propias características de altura y ocupación, cuando éstas otorguen un aprovechamiento superior al que concedan las Normas Urbanísticas generales, quedando el edificio exceptuado de la aplicación de las mismas. En caso contrario, el edificio podría completar el aprovechamiento fijado por aquéllas.

En los procesos de renovación sobre los inmuebles de interés ambiental que conlleven la demolición del edificio, el volumen construible será el asignado por las Normas, aún cuando el edificio derribado o a derribar poseyera mayor aprovechamiento en su estado inicial.

Artículo 94.— *Tramitación de la intervención sobre alguno de los bienes contenidos en el listado anejo o en el catálogo.*

Cuando se desee actuar sobre alguno de los bienes contenidos en el listado anejo o en el Catálogo que en su día le sustituya, primeramente, y si existiese duda al respecto, se deberá determinar mediante consulta a la Comisión de Patrimonio competente el nivel de Protección que le afecta; posteriormente se tramitará ante la misma Comisión el proyecto de intervención que se proponga, incluyendo en cualquier caso documentación completa del estado actual del edificio, con plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/50 todos ellos, con fotografías de conjunto y de detalles, justificación del tipo de intervención propuesto y definición completa de la misma a nivel gráfico, así como de los materiales y calidades a emplear. En los casos de sustitución se adjuntará también la justificación de la composición y materiales adoptados en relación al edificio que se sustituye y con los edificios colindantes mediante el alzado del tramo de calle en que se localice.

En las zonas señaladas en los anejos VII y IX los Ayuntamientos no podrán otorgar ninguna licencia municipal ni autorizar obra de ningún tipo sin el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Artículo 95.— *Protección arqueológica.*

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo.

La Comisión Provincial de Urbanismo elaborará, en colaboración con la Dirección General de Patrimonio Cultural y Educación, un Catálogo de yacimientos arqueológicos, que tendrá cierto carácter reservado al objeto de evitar expolios; de él se proporcionará información a los Ayuntamientos afectados.

Artículo 96.— *Protección paisajística.*

Tiene por objeto este concepto de protección la constatación de la existencia y definición de valores paisajísticos al objeto de que pueda ser considerado con mayor detalle en los futuros planeamientos que se redacten. Afectará a las imágenes de los núcleos de población y de los Bienes de interés cultural aislados, que se han incorporado al paisaje tomando carta de naturaleza por su integración en el mismo.

En el anejo referente a las tipologías de núcleos de población se han señalado los pueblos que, dentro del ámbito fundamental de estas Normas, son merecedores de un cierto grado de protección paisajística.

TITULO VII.

Normas generales sobre actividades

Artículo 97.— *Normativa aplicable.*

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes Normas, la protección del medio ambiente se

efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, y a las Leyes y Reglamentos que regulan con carácter general o sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos, y especialmente a lo previsto en este capítulo y en el art. 78 de estas Normas.

Los Ayuntamientos, previo informe de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, y conforme a los trámites exigidos por la legislación de régimen local, podrán dictar Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, rigiendo entretanto las Normas que se exponen a continuación, las cuales seguirán manteniendo en todo caso su carácter de Subsidiarias y Complementarias respecto de la ordenación municipal.

97.1.— *Calificación de actividades*

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre; instrucción complementaria del mismo aprobada por orden de 15 de Marzo de 1.963;

Asimismo se regula en la fecha de aprobación de estas Normas, por la siguiente normativa.

- Decreto 109/1.986 de 14 de Noviembre de la D.G.A. por el que se regula la intervención de la Diputación General de Aragón en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.A. 117 de 24 de Noviembre).
- Ordenes de 28 de Noviembre de 1.986 del Departamento de Ordenación Territorial por las que se regulan la exención del trámite de calificación o informe de determinadas actividades por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente y sobre la documentación que acompaña a la solicitud de licencia y regulación del trámite de visita de comprobación (B.O.A. nº 125 de 12 de Diciembre).
- Orden de 8 de Abril de 1.987 para la aplicación del R.A.M.I.N.P. en instalaciones ganaderas (B.O.A nº 50 de 4 de Mayo, incluido en el art. 104 de estas normas).

97.2.— *Actividades excluidas de calificación*

Son aquéllas que, según el art. 8.2. de la Instrucción de 15 de marzo de 1.963, se considera imposible presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas o los bienes.

Estas actividades deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables, y, en su caso, a las condiciones establecidas en la pertinente licencia municipal. En ningún caso, podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidos para las actividades calificadas. Esta limitación afecta igualmente a las instalaciones y servicios auxiliares de las viviendas (climatización, acondicionamiento de aire, calefacción, aparatos elevadores, tratamiento y distribución de agua, etc).

Los Ayuntamientos, previo informe de la Comisión

Provincial de Medio Ambiente, podrán aprobar relaciones de actividades, excluidas de calificación.

Con carácter indicativo, se consideran excluidas las siguientes actividades, instalaciones, establecimientos y aparatos:

- a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límites hasta 50.000 Kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.
- b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 10 CV. de potencia instalada y 100 m² de superficie.
- c) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- d) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores y máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV, salvo los incluidos en las actividades calificadas.
- e) Locales en general y despachos de profesiones liberales de carácter individual.
- f) Locales de guarda de vehículos a motor de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 150 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- g) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y competencia inferior a 50 CV.
- h) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- i) Actividades de servicio de carácter artesano-manual o individual de peluqueros, agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc

97.3.- Actividades calificadas

Son aquéllas que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1.961 y demás disposiciones concordantes, definen como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Las actividades molestas son aquellas que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que producen o por los humos, olores, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan.

Las actividades insalubres son aquellas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Las actividades nocivas, son las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Con carácter indicativo se consideran actividades calificadas, sin perjuicio de lo previsto en las Normas de desarrollo del R.A.M.I.N.P., antes enumeradas, o que se aprueben en el futuro, las siguientes:

- a) Industrias y talleres en general con potencia instalada superior a 10 CV. o que superen los 100 m² de superficie.
- b) Garajes de carácter público o privado con superficie superior a 150 m², así como estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.
- c) Instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y agua caliente, con potencia superior a 25.000 Kcal/hora o su equivalente en Frig/hora.
- d) Almacenes molestos por olores o polvo y los de carácter insalubre o peligroso.
- e) Establecimientos comerciales al por mayor con instalaciones o aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 10 CV.

Podrán ser consideradas Actividades Calificadas, a los efectos del establecimiento de medidas correctoras, y tramitación, en los casos que proceda, conforme al Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1.961, las siguientes:

- Las actividades extractivas y las agropecuarias, vinculadas con carácter general al medio rural.
- Las actividades incluidas en los usos de residencia hotelera en la medida que puedan ser generadoras de molestias o incomodidades para el vecindario.
- Las actividades deportivas, sanitarias y las de espectáculos y salas de reunión que se rigen por el Reglamento de Espectáculos.
- Las actividades y servicios de carácter público, especialmente depuradoras de aguas residuales y vertederos, cuando sean susceptibles de generar molestias, insalubridad o peligro.

Artículo 98.- Limitaciones y condiciones generales de usos y actividades. Medidas de protección específica.

En los siguientes artículos se establecen límites y condiciones mínimas, de directa aplicación en las actividades a que se refieren, sin perjuicio de su desarrollo o pormenorización a través de Ordenanzas en cada uno de los municipios comprendidos en el ámbito de las normas.

Artículo 99.— Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.

Se entiende por *contaminación atmosférica* la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario.

99.1.- Focos de origen industrial:

1. En la elaboración de los instrumentos de planeamiento municipal que afecten a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre

la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o parte.

2. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la Ley 38/72, de Protección del Ambiente Atmosférico, Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración, y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental definido en el art. 78 de estas normas.

99.2.- Instalaciones de combustión:

1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h. deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias.

3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

99.3.- Dispositivos de evacuación:

1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h. la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

2. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en estas Normas.

99.4.- Acondicionamiento de locales:

1. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se

realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/sg., distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. Así también, la distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m. y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/sg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura

supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 m. y, en todo caso, con altura mínima de dos metros.

2. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

3. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de Co inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

99.5.- Garajes, aparcamientos y talleres:

— Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

— En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie del local.

— En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

— En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado; al menos un detector por planta o cada 500 m².

— La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas.

99.6.- Otras instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el artículo 99.3., en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de Hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Limpiezas de ropa y tintorerías.
- Instalaciones de pinturas.

99.7.- Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías

Será obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación. La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

Artículo 100.- Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la energía (ruidos, vibraciones).

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impli-

quen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y se excluyen del campo de aplicación de estas Normas las producidas por radiaciones ionizantes.

100.1.- RUIDOS:

1. Niveles de ruidos:

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

— En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan, los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22 h)	Noche (De 22 a 8 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciario no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	40
Zonas con actividades comerciales	60	50
Zonas con actividades industriales o servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

— En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, excepto los originados por el tráfico, no superarán los límites siguientes:

Equipamiento	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22 h)	Noche (De 22 a 8)
Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso.	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	30
Servicios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Terciarios		
Comercio	45	35
Residencial		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	45	35

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

— Para la protección de la salud y el descanso humano, se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las 22 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de vivienda o

colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados.

2. Aislamiento acústico de las edificaciones:

Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y en las Normas urbanísticas que tengan aprobadas los municipios.

— *Establecimientos industriales, comerciales y de servicios.* Los elementos constructivos y de insonoración de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso de nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separen o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 dB (A).

3. Vehículos a motor:

— Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos número 41 y 51 Anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para homologación de vehículos nuevos, Decretos que lo desarrollan (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y normas complementarias.

— En el planeamiento municipal y diseño de las vías de comunicación se tendrá en cuenta, además de solucionar la comunicación de las zonas, la incidencia del ruido en el bienestar ciudadano en función de los usos a que estuvieren destinadas tales zonas.

4. Aparatos reproductores de sonido:

Los receptores de radio, televisión y, en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Normas.

5. *Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado* con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido. En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-musical, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superarse los 80 dBA.

100.2.- Vibraciones:

— Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s)

— Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- 1ª. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- 2ª. No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.
- 3ª. El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directa-

mente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

- 4ª. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
- 5ª. Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.
- 6ª. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Artículo 101.— Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos.

101.1. Gestión de Residuos:

1. La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre recogida y tratamiento de desechos y residuos sólidos urbanos, R.D. Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, que la modifica; Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y normas complementarias.

En las instalaciones de Residuos Urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente, se adjunta el Anexo de la Ley 20/86:

Relación de sustancias o materias tóxicas y peligrosas

1. El arsénico y sus compuestos de arsénico.
2. El mercurio y sus compuestos de mercurio.
3. El cadmio y sus compuestos de cadmio.
4. El talio y sus compuesto de talio.
5. El berilio y sus compuestos de berilio.
6. Compuesto de cromo hexavalente.
7. El plomo y sus compuesto de plomo.
8. El antimonio y sus compuesto de antimonio.
9. Los fenoles y los compuestos fenólicos.
10. Los cianuros orgánicos e inorgánicos.
11. Los isocianatos.
12. Los compuestos órgano-halogenados, con exclusión de los polímeros inertes y otras sustancias mencionadas en esta lista.
13. Los disolventes clorados.
14. Los disolventes orgánicos.
15. Los biocidas y las sustancias fitosanitarias.
16. Los productos a base de alquitrán procedentes

de operaciones de refinado y los residuos alquitranados procedentes de operaciones de destilación.

17. Los compuestos farmacéuticos.
18. Los peróxidos, cloratos, percloratos y nitruros.
19. Los éteres.
20. Las sustancias químicas de laboratorio no identificables y/o nuevas cuyos efectos sobre el medio ambiente no sean conocidos.
21. El amianto (polvos y fibras).
22. El selenio y sus compuestos de selenio.
23. El telurio y sus compuestos de telurio.
24. Residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio.
25. Los compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos).
26. Los carbonilos metálicos.
27. Los compuestos solubles de cobre.
28. Las sustancias ácidas y/o básicas utilizadas en los tratamientos de superficie de los metales.
29. Los aceites usados, minerales o sintéticos incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones.

2. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevar a cabo el servicio por sí solos o en forma mancomunada.

3. Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 m. del núcleo de población y de cualquier industria de alimentación, ganadera, etc.

4. Los Ayuntamientos exigirán la justificación del sistema de eliminación de los residuos sólidos urbanos que se generen en las urbanizaciones particulares a los promotores, Comunidades de Propietarios, etc.

5. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de un estudio de impacto ambiental conforme a lo previsto en el art. 78 de estas Normas; en el se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

101.2.- Animales muertos:

1. Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

2. Las explotaciones ganaderas o industriales que manipulen o utilicen ganado vivo o muerto contarán con dispositivos adecuados para la eliminación de los animales muertos o los despojos.

3. Se prohíbe verter animales muertos a los vertederos de residuos sólidos que no dispongan de instalaciones especiales para su tratamiento.

Artículo 102.— Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido.

102.1.- Vertidos a la red de alcantarillado

102.1.1.- Vertidos prohibidos

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de

atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

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

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

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

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

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

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

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

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

102.1.2. *Vertidos permitidos*

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

pH.....	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l

DBO (en O).....	500 "
Aceites y grasas	100 "
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 "
Sulfuros totales	2 "
Hierro	10 "
Arsénico	1 "
Plomo.....	1 "
Cromo total	5 "
Cromo hexavalente	1 "
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 "
Mercurio.....	0,05 mg/l
Níquel	2 "
Cadmio	0,5 "
Selenio	1 "
Estaño.....	2 "

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

102.2. *Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado*

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

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

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

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

Artículo 103.— *Normas especiales para actividades concretas.*

103.1.- *Instalaciones ganaderas en general*

1.- Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

En la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, la Norma de Aplicación, es la Instrucción de 8 de Abril de 1.987 de la D.G.A. publicada en el B.O.A. n° 50 de 4 de Mayo de 1.987, que se adjunta a continuación.

103.2.- *Otras instalaciones ganaderas*

Cumplirán la Normativa vigente en cada momento, y

la legislación sobre sanidad animal, que en el momento de Aprobación inicial de las Normas, es la siguiente:

— Ley de 20 de Diciembre de 1.952, de Epizootias (B.O.E. nº23) y Reglamento de 4 de Febrero de 1.955.

ABEJAS

— Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la ordenación de explotaciones apícolas (B.O.A. nº39, de 10 de Noviembre de 1.984)

— Orden de 10 de Enero de 1.985, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre, que regula la ordenación de las explotaciones apícolas (B.O.A. nº13, de 1 de Marzo 1.985).

AVES

— Decreto 2602/1.968, de 17 de Octubre. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones avícolas y salas de incubación (B.O.E. de 28 de Octubre, rectif. 8 Noviembre).

— Orden 20 de Marzo de 1.969, del Ministerio de Agricultura. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones y salas de incubación (B.O.E. de 27 de Marzo).

CERDOS

— Real Decreto 791/1.979, de 20 de Febrero. Epizootias. Lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E. 20 de Abril).

— Orden del Mº de Agricultura, de 21 de Octubre 1.980. Epizootias. Normas complementarias sobre lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E. 31 de Octubre).

— Real Decreto 425/1.985, de 20 de Marzo. Epizootias. Programa coordinado para erradicación de la peste porcina africana (B.O.E. 3 de Abril).

— Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de 31 de Mayo de 1.985. Desarrolla el R.D. de 20 de marzo, de medidas para la erradicación de la peste porcina (B.O.E. de 8 de Junio).

CONEJOS

— Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, de la Diputación General de Aragón, sobre ordenación sanitaria y zootécnica de las explotaciones cunícolas en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. nº38, de 29 de Abril).

— Orden de 16 de Marzo 1.987, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, sobre ordenación sanitaria y zootécnica de las explotaciones cunícolas, en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. nº36, de 30 de marzo).

103.3.- Cementerios

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitario y Mortuoria (R.D. 20 de Julio de 1.974). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

103.4.- Viveros e invernaderos

No podrán situarse en zonas de especial protección y la parte construida no superará el 75% del territorio ocupado. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas del Suelo No Urbanizable.

103.5.- Mataderos e industrias alimentarias

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio, y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas.

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3263/1.976 de 26 de Noviembre (BOE 4-2-77) y disposiciones concordantes.

103.6.- Cementerio de coches

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán, en caso necesario, instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de la zona de cauces.

103.7.- Instalaciones de tratamiento de áridos

Se aplicarán las mismas condiciones que para los cementerios de coches. Incorporarán, medidas correctoras para evitar la transmisión de polvo al terreno circundante. Se instalarán a más de 500 mts. en la dirección de los vientos de cualquier zona urbana.

103.8.- Canteras

No se podrán autorizar sin el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78 de estas Normas cuando superen los 10.000 m³ de movimiento de tierras.

Artículo 104.— Normas de tramitación.

A efectos de la tramitación se distinguen las siguientes actividades en tres tipos:

1º) Actividades exentas de calificación conforme al R.A.M.I.N.P. Se autorizarán por los Ayuntamientos de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en que sea precisa autorización previa de otros Organismos de la Administración Pública. En especial requerirán esta autorización las que provoquen la ejecución de obras en el suelo no urbanizable, y las sujetas a la legislación vigente sobre el medio natural.

2º) Actividades sujetas a calificación conforme al R.A.M.I.N.P. La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Comisión Provincial de Medio Ambiente. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación en la forma indicada en la normativa vigente de la Comunidad Autónoma de la que se adjunta copia actualizada.

3º) Actividades sujetas a lo dispuesto en el art. 78 de estas Normas, con carácter previo a cualquier autorización o Licencia Municipal será obligatorio que el expediente se tramite de acuerdo con lo dispuesto en el citado art. 78 en cualquiera de sus dos modalidades.

Los Ayuntamientos o los interesados remitirán la solicitud para su tramitación al órgano competente.

En los casos en que se deba tramitar un estudio de impacto ambiental, acuerdo con el trámite

reducido previsto en el art. 78 de estas Normas, las licencias o autorizaciones no podrán concederse sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

TITULO VIII Normas de urbanización

Artículo 105.- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización constituyen instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas en su caso, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y, en suelo urbanizable, la realización material de las determinaciones propias de los Planes Parciales. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior o planes especiales de ejecución de sistemas generales.

En los municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, o carentes de cualquier tipo de planeamiento, podrán realizarse los Proyectos de Urbanización señalados en el artículo anterior únicamente en terrenos incluidos en el suelo delimitado como urbano en el primer caso, o en terrenos definidos y clasificados como tales conforme a las presentes Normas (artículo 14 y siguientes).

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización que sean tramitados y aprobados inicialmente por las Corporaciones Locales competentes, corresponderá también a dichas Corporaciones.

De la aprobación de los Proyectos de Urbanización, los Ayuntamientos deberán dar cuenta a la Comisión Provincial de urbanismo, remitiendo el expediente completo para su consideración.

No podrá procederse a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización sin contar con las oportunas tramitaciones de autorizaciones de los Organismos y Entidades competentes:

- Carreteras (MOPU-DGA ó DPZ) en el caso de que se conecte a una carretera de este Organismo.
- CHE en el caso de captaciones de aguas y vertidos o depuraciones.
- Compañía eléctrica (enganche eléctrico).
- CTNE (Red telefónica).

Artículo 106.— Obras de urbanización a incluir.

Los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias establecerán, en uno o varios Proyectos, las obras contenidas en el Art. 70 del Reglamento de Planeamiento, como mínimo y, en concreto, las correspondientes a:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red telefónica.
- Parques y jardines públicos.

Como norma general, los proyectos deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos que se proyectan con los generales del núcleo en donde se sitúen, debiendo verificar que estos tienen capacidad suficiente para su ampliación.

Artículo 107.— Contenido de los proyectos de urbanización.

Contendrán, como mínimo, los documentos enumerados en el R.P., y su desarrollo estará a lo dispuesto en las especificaciones contempladas en estas Normas. En todo caso, deberán contener los siguientes documentos:

1.- Reproducción de los documentos del Planeamiento que se desea desarrollar mediante esta obra de urbanización. En municipios que carecen de planeamiento, justificación de la procedencia del proyecto y demostración de que no se trata de la implantación de un nuevo núcleo.

2.- Plano a escala adecuada sobre base cartográfica actualizada en cada caso, en el que se fije claramente la situación y los límites de las obras a ejecutar.

3.- Cuando el proyecto contenga más de una obra de servicios, cada una de ellas constituirá capítulo independiente. Cada uno de estos capítulos contendrá:

- Memoria, en la que se expongan los cálculos justificativos de las obras a realizar, además de la correspondiente justificación de la solución adoptada.
- Planos de plantas y secciones, así como detalles de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para la correcta ejecución de la obra.
- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Pliego de Condiciones Técnicas que regirá la ejecución de las obras.

Aún cuando las especificaciones concretas para cada tipo de obra se desarrollarán en el documento definitivo, se establecen los siguientes *criterios generales* a los que habrán de ajustarse los diferentes proyectos de urbanización:

107.1.-Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres

Deberá justificarse, en todo caso, que se ha tenido en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

107.2.- Abastecimiento y distribución de agua

Comprenden estos proyectos las obras necesarias, desde la captación de agua, instalación automática de depuración, si fuese necesaria, depósito regulador, conexión con la red primaria, hasta aportar a los puntos de consumo la dotación necesaria: redes de abastecimiento domiciliario, y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento general.

Se considerarán aguas potables aquéllas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 1.423/1982, de 16 de Junio.

El depósito de regulación tendrá una capacidad mínima de almacenamiento igual al consumo diario de la población del año horizonte y día punta.

Se contemplarán en la red -aparte de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento- la instalación de puntos de toma de muestra para analizar la calidad de las aguas.

La dotación mínima del caudal a considerar deberá justificarse en el proyecto mediante criterios en

función del número de habitantes, viviendas, servicio de incendios, granjas, instalaciones, etc.

107.3.- *Saneamiento y Alcantarillado*

La evacuación de las aguas residuales se realizará obligatoriamente mediante una *red de alcantarillado*, debiendo realizarse un estudio que justifique si el sistema es unitario o separativo. Quedan taxativamente prohibidos los pozos ciegos.

Todas las acometidas a la red se efectuarán obligatoriamente a pozos de registro de la misma. Estos *pozos de registro* deberán colocarse, además, en todos los cambios de sentido y pendiente, y a cada 50 metros de distancia como máximo.

La distancia mínima aconsejable entre la red de alcantarillado y otras conducciones -en especial la de abastecimiento- será de 1,50 m. medidos en proyección horizontal.

El vertido de las aguas residuales a los cauces públicos o al subsuelo se realizará previa depuración obligatoria. A tal efecto, el sistema de depuración será tal que se cumpla lo dispuesto en los Art. 92 y siguientes de la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de Agosto.

107.4.- *Red de Energía Eléctrica*

Las líneas de distribución serán subterráneas, enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas. Excepcionalmente se admitirán tendidos aéreos en polígonos industriales, previa justificación expresa.

107.5.- *Alumbrado Público*

Se tendrá en cuenta, para cada población, los niveles de iluminación específicos en función de la importancia de las calles.

En el documento del proyecto se recogerán los niveles de iluminación, tipos de puntos de luz, materiales y modelos, con el suficiente grado de detalle para su correcta ejecución.

107.6.- *Red Telefónica*

Se diseñará preferiblemente subterránea siguiendo las Normas vigentes de la Compañía Telefónica Nacional.

107.7.- *Parques y Jardines Públicos*

Estos proyectos definirán con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, redes de distribución de agua y riego, alumbrado, etc., necesarias para que el conjunto pueda cumplir la función para la que fué proyectado.

Se procurará la inclusión de plantas autóctonas, y se completará con un estudio de conservación de la jardinería, mediante los adecuados riegos y limpieza de toda el área.

Se mantendrán aquellos elementos naturales (vegetación, cursos de agua, zonas húmedas, configuraciones topográficas, etc) que conforman las características ecológicas de la zona, como soporte de los nuevos usos que se

pretenden, pudiendo convertirse en algún caso en condicionantes principales del diseño.

TITULO IX Ordenanzas generales

Artículo 108.— Informe urbanístico.

Conforme a lo establecido en el artículo 55 de la Ley del Suelo, y en los preceptos concordantes del Reglamento de Planeamiento (artículos 164 a 168), los administrados podrán formular consultas urbanísticas a los Ayuntamientos para que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

La citada consulta urbanística tiene la condición de acto preparatorio de la licencia, siendo recomendable su solicitud por parte de los interesados, al objeto de conocer con carácter previo las posibilidades edificatorias de un terreno o Polígono.

La emisión del informe urbanístico solicitado por los administrados será realizada por el Ayuntamiento en un plazo inferior a dos meses.

En cualquier caso, el Informe urbanístico deberá especificar, como mínimo, la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades respectivas que tenga atribuidos, cesiones a realizar, obras de urbanización a realizar, etc.

Artículo 109.— Actos sujetos a licencia municipal.

Se consideran sujetos a la exigencia de la obtención de licencia municipal previa todos los actos especificados en el artículo 178 de la Ley del Suelo, en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y preceptos concordantes, así como cualesquiera otros previstos de forma expresa en la legislación vigente. Con un carácter

meramente orientativo y enunciativo, se consideran sujetos a previa licencia municipal, en aplicación de las presentes Normas, y sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones que fueran además exigibles con arreglo a la legislación específica

aplicable, los siguientes actos de edificación y uso del suelo que pretendan realizar los particulares o Entidades en suelo tanto privado como de dominio público:

1.- *Licencia de nueva planta*: obras de construcción de edificaciones y de construcción de instalaciones de todas clases.

2.- *Licencias de ampliación, modificación o reforma*: obras de ampliación de edificaciones o instalaciones de todas clases, siempre que no superen las superficies de ocupación máxima establecidas para cada caso; obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificaciones e instalaciones de cualquier clase; y obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

3.- *Licencias de uso o cambio de uso*: la primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones de todas clases; las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, conforme al artículo 58.2 de la Ley del Suelo; y el uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.

4.- *Licencias de demolición*: obras de demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

5.- *Licencias de urbanización*: las segregaciones y agregaciones de parcelas, así como las parcelaciones urbanísticas, cuando resulten autorizables conforme a las presentes Normas y a la legislación vigente; las obras de instalación de Servicios Públicos; los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que se realicen en ejecución de un Proyecto de Urbanización o edificación previamente aprobado; las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales o cualquier otro uso; la corta de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razón del paisaje.

6.- *Otros actos*: instalación de cerramientos de parcelas, con independencia de que existan o no edificaciones en las mismas; colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública; y cualesquiera otros actos impliquen modificación de la situación urbanística de la edificación o estén expresamente señalados en Planes Generales, Normas Subsidiarias u Ordenanzas de edificación.

Artículo 110.— Obras mayores y obras menores.

Todos los supuestos enunciados en el artículo precedente, y cualesquiera otros previstos en el artículo 178 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la *licencia municipal de obras* y el pago de los correspondientes Impuestos o Tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y preceptos concordantes; a los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de Proyecto Técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta Memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de *obras menores* los siguientes supuestos:

- a) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- d) Reparación y sustitución de solados, en general.
- e) Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.
- f) Blanqueo de patios y medianerías que no den a vía pública y no precisen andamios.
- g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado; o aquellas otras que figuren

definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

Artículo 111.— Procedimiento de solicitud y documentación.

1- La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá contener los siguientes *requisitos*:

nombre, apellidos y domicilio del interesado; especificación precisa del objeto de la licencia; nombre, título y domicilio del Técnico redactor del Proyecto, en los casos en que sea exigible; lugar, fecha y firma del propietario y del Director facultativo de las obras, en su caso; Proyecto Técnico de las obras a ejecutar, suscrito por facultativo competente, y por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Profesional correspondiente; plano de situación de la finca, incluyendo información sobre parcelación, ocupación, uso y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, así como del grado de urbanización de la parcela respectiva, detallando los datos exigibles en suelo no urbanizable para acreditar la imposibilidad de formación de núcleo de población; y estudio de impacto medio ambiental o estudio de impacto visual, cuando fuere exigible.

No resulta necesaria la presentación de Proyecto Técnico cuando se trate de obras menores, definidas conforme al artículo precedente, si bien en la propia solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifican la excepción indicada, explicando con claridad la clase de obra y situación de la finca donde se va a realizar, así como cualesquiera otros datos sean precisos para facilitar la decisión de la Corporación Municipal.

Artículo 112.— Competencia y resolución.

La competencia para otorgar licencias corresponde al Pleno del Ayuntamiento, a la Comisión Municipal de Gobierno, o al Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, en su caso, conforme a las determinaciones establecidas en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Con carácter de Norma Complementaria y como criterio vinculante para ello, se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que el Proyecto de Urbanización esta definitivamente aprobado.
- b) Que se cuente con permiso y autorizaciones, en su caso:
 - Del Organismo competente en cuanto a la carretera (MOPU-DGA ó DPZ) para posible afección a carreteras en su caso.
 - Concesión de CHE para la captación de aguas y autorización para el vertido o depuración.
 - De la Empresa Eléctrica correspondiente para el suministro de energía.

— De la CTNE.

c) Que las obras de urbanización están contratadas, con Empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de urbanización.

d) Que se haya depositado aval por el 100% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento.

Para el otorgamiento de licencia en Suelo Urbanizable o No Urbanizable de acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento deberá contar con la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, y de los organismos indicados en el párrafo anterior en caso necesario.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, con indicación de los Recursos pertinentes.

Artículo 113.- Tramitación.

La petición de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento respectivo; si la solicitud adoleciera de algún defecto, o faltase alguna de la documentación exigible, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite, podrá concederse un plazo superior si, previa justificación suficiente, el Ayuntamiento lo estima oportuno.

En el caso de que proceda la autorización previa de otro Organismo, la documentación presentada, incluirá copias de los permisos o autorizaciones necesarias.

Cuando se trate de licencias en el Suelo Urbano la Corporación Municipal deberá resolver sobre la concesión o denegación de licencia en el plazo máximo de un mes si se trata de petición para obras menores y de dos meses si se trata de obras mayores, previa solicitud de los pertinentes Informes Técnicos o autorizaciones de los Organismos competentes en razón de la materia de que se trate.

Si transcurridos dichos plazos no hubiera recaído resolución expresa de la petición, el interesado podrá efectuar la correspondiente Denuncia de Mora ante la Comisión Provincial de Urbanismo, a los efectos previstos en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aportando toda la documentación de la solicitud, incluyendo el Proyecto, permisos existentes, etc. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo o de las presentes Normas Subsidiarias Provinciales.

Artículo 114.— Caducidad de las licencias (norma complementaria).

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión, si dentro de dicho plazo no se han comenzado las obras, siempre que no se haya solicitado y concedido, si procede, prórroga por razones justificadas. También se producirá la caducidad de la licencia cuando, una vez comenzadas las obras, éstas fueran suspendidas y transcurran más de seis meses sin reanudarlas, y sin haberse solicitado y obtenido previamente prórroga de la Corporación Municipal, previa petición justificada del interesado.

Igualmente, se declarará la caducidad de la licencia por el transcurso del plazo señalado en el Acuerdo de otorgamiento para la realización y terminación de las

obras, si no se solicitan y obtienen con carácter previo las pertinentes prórrogas otorgadas por la Corporación Local, previa solicitud justificada del interesado.

Como límite máximo a las posibles prórrogas, o para el supuesto de no haberse fijado plazo en el acuerdo de concesión de la licencia se establece el de tres años computados desde la fecha de otorgamiento.

La caducidad de la licencia se deberá declarar por el Ayuntamiento siguiendo el trámite que señala el artículo 99 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 115.- Licencias de primera utilización y ocupación; certificado de final de obra y cédula de habitabilidad (norma subsidiaria y complementaria).

- 1- Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación a la Corporación Local respectiva, una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento Certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana. El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia.
- 2- La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica.
- 3- Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias por las respectivas Compañías o Empresas suministradoras para la contratación del servicio.
- 4- Las Empresas suministradoras no podrán proceder a realizar el enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

Artículo 116.- Actos u obras sin licencias o no ajustadas a la misma, Suspensión de obras.

1- Cuando alguno de los actos de edificación o uso del suelo que exijan previa licencia municipal se lleven a cabo sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde del Ayuntamiento respectivo dispondrá la suspensión inmediata, sin perjuicio de intervención de la Comunidad Autónoma con carácter subsidiario, a través del Organismo competente.

2- En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3- Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento acordará la demolición de dicha obra a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, procediendo de igual manera si la licencia fue-

fa denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Planeamiento vigente o de las presentes Normas Subsidiarias Provinciales.

4- Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término al que se refiere el apartado precedente, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde del Ayuntamiento, o la Comunidad Autónoma en su caso, dispondrán directamente dicha demolición a costa asimismo del interesado.

5- Si se trata de *obras terminadas*, en el supuesto de que no hayan transcurrido cuatro años desde su terminación, se seguirá el procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 precedentes. A tales efectos, se considera que unas obras amparadas por licencias están totalmente terminadas:

- a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del Certificado de final de obra, suscrito por el facultativo competente, o desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación de la Cédula de Habitabilidad, en su defecto.
- b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del Certificado de fin de obra en las condiciones de apartado anterior, o desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de tales obras, a falta de aquel documento.
- c) En defecto de dichos documentos, se tomará como fecha de la terminación la que resulte de cualquier comprobación de dicha situación por parte de la Administración Pública competente.

Artículo 117.- Suspensión de licencias.

1- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya en su criterio manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

2- En todo caso, en el plazo de tres días desde el acuerdo de suspensión, se procederá a dar traslado del mismo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en los artículos 118.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 186.3 de la Ley del Suelo.

3- En lo no previsto de forma expresa en estas Normas, se estará a cuanto disponga la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 118.- Infracciones y sanciones urbanísticas.

Se consideran *infracciones urbanísticas* a los efectos establecidos en las presentes Normas aquellas que figuran definidas y tipificadas en el Capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo y en los preceptos concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como cualesquiera otras figuren previstas y tipificadas en Norma legal y concretamente cualquier infracción a estas Normas Subsidiarias Provinciales.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, debiendo tomar en

consideración cuanto regula el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística (artículos 51 al 94).

Se consideran sujetos y *personas responsables* de las infracciones urbanísticas los siguientes:

b) En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados el facultativo que hubiera informado favorablemente el Proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el Informe Técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación sobre Régimen Local.

c) Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus Órganos o Agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 119.- Caducidad y prescripción de infracciones urbanísticas

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, el plazo de caducidad fijado en el artículo 185.1 de la Ley del Suelo para

la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencias u orden de ejecución, será de 4 años desde la fecha de su total terminación, aplicándose el mismo plazo para la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes, conforme a lo establecido en las presentes Normas.

Artículo 120.- Criterios para la legalización de urbanizaciones no ajustadas a planeamiento.

Las urbanizaciones ilegales existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas podrán ser legalizadas cuando haya transcurrido el plazo de prescripción de infracciones urbanísticas al que se refiere el artículo precedente. Dicha legalización podrá solicitarse por los propietarios a través de la inclusión en el Planeamiento urbanístico, previo compromiso escrito y asunción de garantías por parte de los afectados para realizar las *infraestructuras, servicios y cesiones* que resulten procedentes conforme al Planeamiento o Normativa aplicable. El oportuno expediente de regularización y legalización se tramitará por la Comisión Provincial de Urbanismo, no pudiendo entretanto autorizarse por parte del Ayuntamiento ningún tipo de obras en las citadas urbanizaciones ilegales.

TITULO X

Normas de coordinación de la gestión urbanística

Artículo 121.- Competencia en la gestión urbanística.

La competencia en la gestión urbanística de cada municipio corresponde al Ayuntamiento, quien podrá ser asesorado técnica y jurídicamente por servicios propios, o

bien por los servicios de la Excm. Diputación Provincial o de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La responsabilidad primera y principal de la aplicación íntegra de estas Normas es de los Ayuntamientos de cada municipio de su ámbito. Ahora bien, la responsabilidad última de este cumplimiento podrá recaer en la Comisión Provincial de Urbanismo cuando se subrogue en la competencia de la actuación urbanística municipal, si la Administración local no ejerce sus funciones, conforme a lo determinado en la legislación vigente.

Artículo 122.— Seguimiento y control.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con la ayuda de la Excm. Diputación Provincial, establecerá un *Organismo de seguimiento y control de la aplicación de las Normas Provinciales* en su ámbito fundamental, realizando éste las siguientes labores:

- a) Seguimiento de la exigencia municipal de licencias de obras en cada municipio.
- b) Control de la aplicación de los preceptos fundamentales de estas Normas.
- c) Difusión y divulgación entre los Ayuntamientos de la normativa urbanística, en general, y de estas Normas en particular.
- d) Elaboración de anteproyectos de normativa complementaria o de modificación de la Ley del Suelo, para su remisión a las Cortes Aragonesas.
- e) Potenciar los servicios de Disciplina Urbanística.
- f) Asesorar técnica y jurídicamente a las Corporaciones locales en materia de urbanismo.

Artículo 123.- Sistemas de gestión en municipios sin planamiento.

En el *suelo urbano* definido por estas Normas cabrá la actuación mediante la aplicación de la figura de "*Unidades de Actuación*", ejecutables por compensación, cooperación o expropiación, según determine la Administración actuante, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes.

Una vez determinadas la finalidad de la actuación y sus límites concretos a nivel de propiedades, se establecerá el *sistema de actuación* que corresponda, en función de obtener un adecuado reparto de cargas y beneficios de la operación, utilizando como reglas generales, los siguientes *criterios*:

- a) Cuando la actuación produzca una mejora a nivel general, que no se traduzca en beneficios directos a los propietarios afectados, el Sistema más adecuado puede ser la *expropiación*.
- b) Cuando la actuación produzca unos beneficios directos a los propietarios afectados, se acudirá al Sistema de *Compensación* si existe nivel de iniciativa entre los propietarios, y el Sistema de *Cooperación* si el Ayuntamiento tiene interés en que la actuación se ejecute con rapidez.

Artículo 124.— Csuísticas frecuentes en unidades de actuación.

a) *SIMPLIFICACION*: En las unidades de actuación que, por su especial configuración, no supongan para los propietarios cesiones superiores al 15% de su propiedad, ni existan diferencias entre las superficies de cesión mayores del 15%, ni se dejen edificaciones existentes fuera de ordenación, se puede considerar que el sistema de ejecución adecuado es la Normalización de fincas.

b) *PROPIETARIO UNICO*: Si todos los terrenos afectados por una nueva apertura vial o una unidad de actuación en suelo urbano pertenecen a un mismo propietario, no se autorizará ninguna actuación de edificación sin la previa *cesión* de los terrenos necesarios para las aperturas de las nuevas calles y su urbanización posterior. Sin embargo, si el Ayuntamiento estima interesante para el interés común la realización parcial de alguna de las infraestructuras, podrá actuar, con consentimiento de la propiedad, mediante el correspondiente *proyecto de obras y servicios* y proceder a su ejecución, según establece la legislación de Régimen Local.

c) *ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS*: Cuando los terrenos sean propiedad de varios propietarios, pero lleguen entre ellos a un acuerdo, se operará igual que en el caso de propietario único, bastando para hacer efectiva la cesión con elevar el acuerdo a escritura pública y someterlo a la aprobación municipal.

d) *CESION DIRECTA*: Cuando no exista delimitada una unidad de Actuación en suelo urbano, se podrá acometer la ejecución directa mediante la *cesión y urbanización de viales*, así como otras posibles cesiones de terrenos y ejecuciones de servicios que resulten necesarias, siempre con carácter previo a la edificación. Cuando la ejecución se realice simultáneamente a la construcción, se deberá exigir a la propiedad cesión formal de los terrenos y compromiso fehaciente de ejecución de las obras mediante la prestación de fianza o el aval bancario que garanticen el cumplimiento de lo comprometido.

e) *EJECUCION DE LA URBANIZACION*: Las obras de urbanización a realizar en suelo urbano, para los municipios carentes de Plan o Normas Subsidiarias, se podrán efectuar por los propietarios conjuntamente con la edificación, estableciendo las garantías reguladas por el art. 40 del R.G., o bien mediante iniciativa municipal, como *Proyecto de Obras Ordinarias*, y, en su caso, repercutido mediante contribuciones especiales según la legislación de Régimen Local. Dichos Proyectos de Obras pueden ser objeto de subvención por parte de Organismos supramunicipales. Tampoco se descartan procedimientos de ejecución mixtos entre Ayuntamiento y particulares, regulados por acuerdo previo entre las partes, o según la costumbre local.

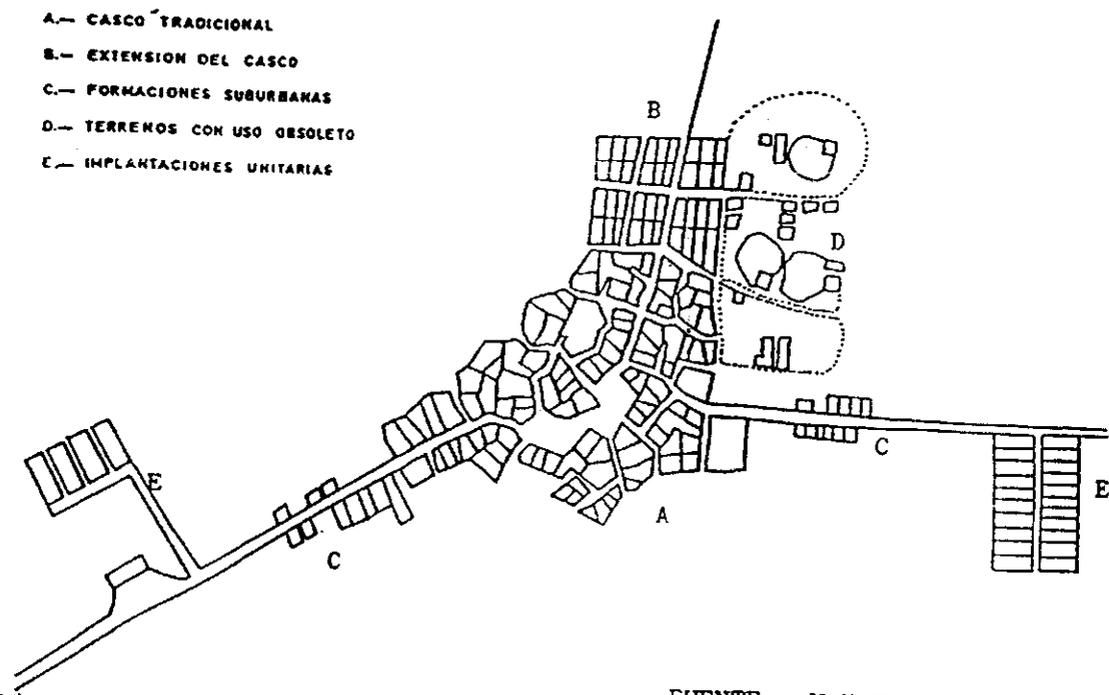
Artículo 125.- Notas sobre el procedimiento.

La determinación de los *límites de la Unidad de Actuación en suelo urbano* deberá realizarse en expediente tramitado por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, con citación personal a los interesados en el periodo de participación pública. A la vista de las alegaciones presentadas, y del informe técnico sobre ellas, la Corporación aprobará definitivamente los límites de la Unidad de Actuación y la desarrollará, según estime procedente, determinando el sistema de gestión que considere más adecuado para su ejecución.

Cuando el sistema elegido para la ejecución de una Unidad de Actuación sea la expropiación, el coste podrá ser repercutido entre los propietarios beneficiados mediante la implantación de contribuciones especiales.

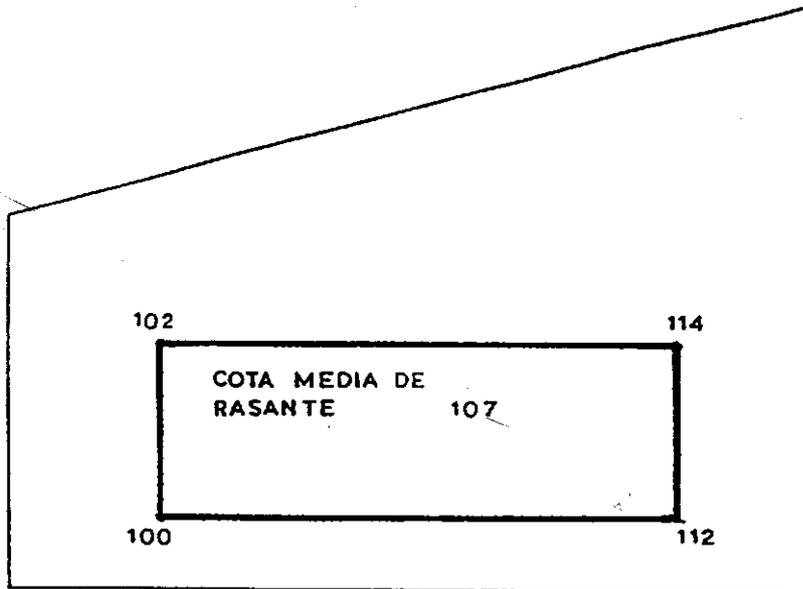
En cualquier caso, las escrituras de cesión y los acuerdos municipales correspondientes deberán remitirse al Registro de la Propiedad.

Artículo 16. Determinación del grado de consolidación.

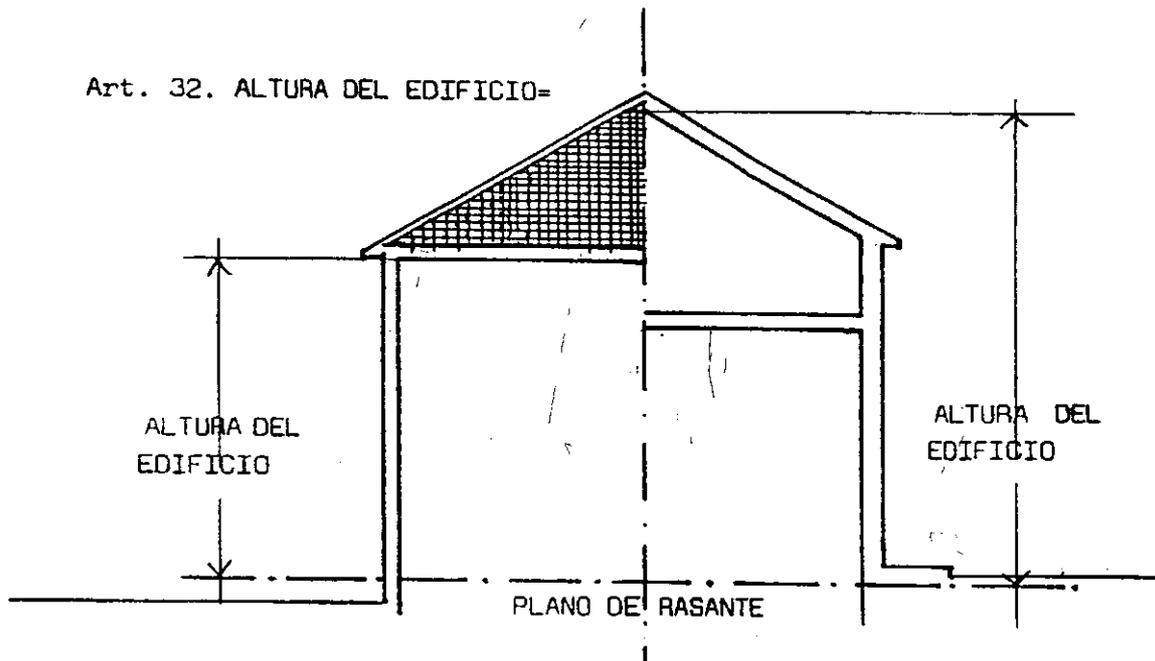


FUENTE : N.N.S.S. TERUEL

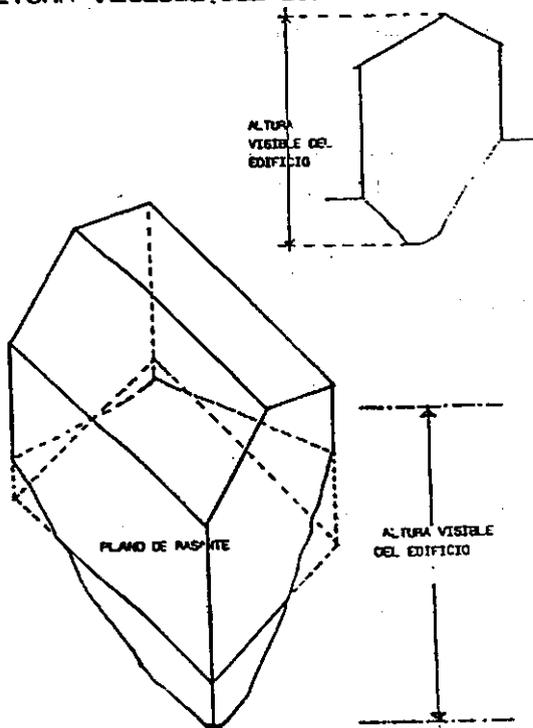
Art. 31. CALCULO COTA MEDIA DE RASANTE= media de la cota de rasante de los vértices de ocupación del edificio



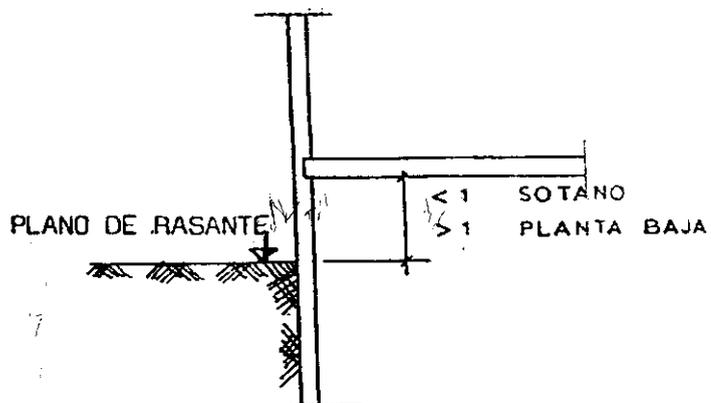
Art. 32. ALTURA DEL EDIFICIO=



Art. 32. ALTURA VISIBLE DEL EDIFICIO.

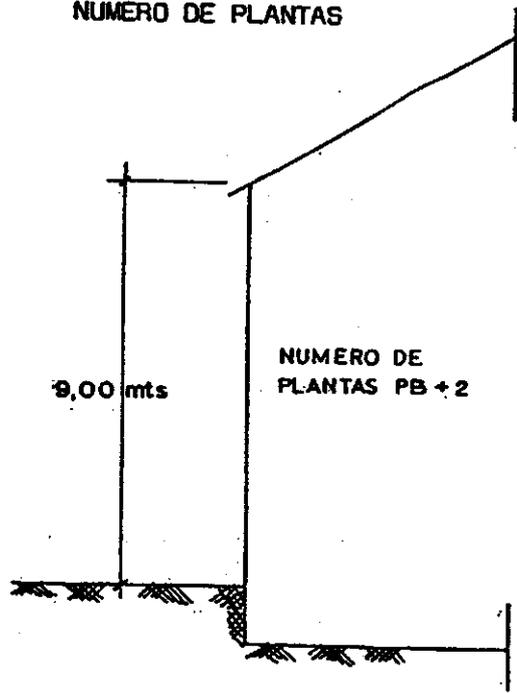


Art. 33:1.- SOTANO O PLANTA BAJA

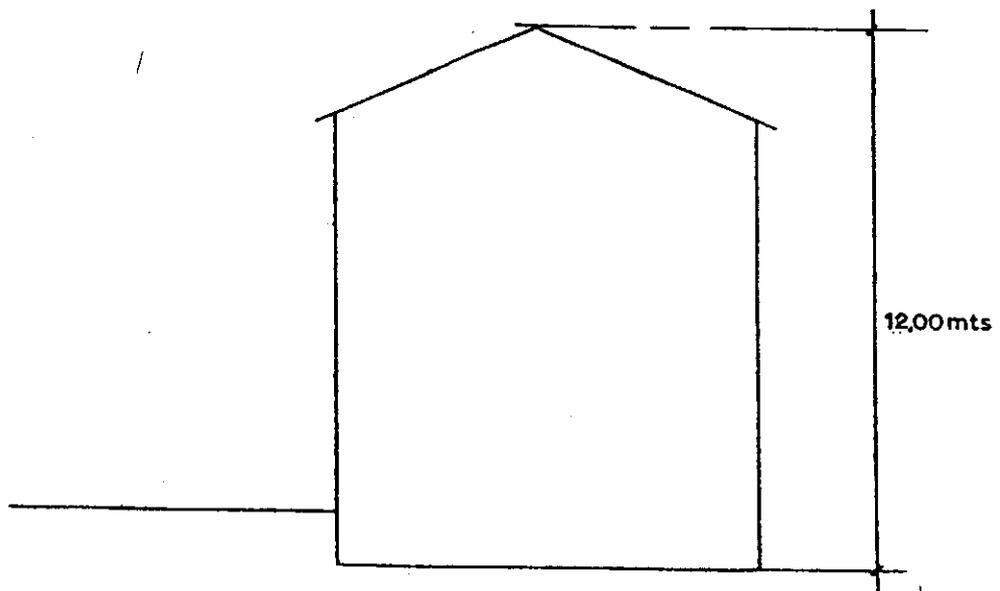


Art. 34.1.- ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO

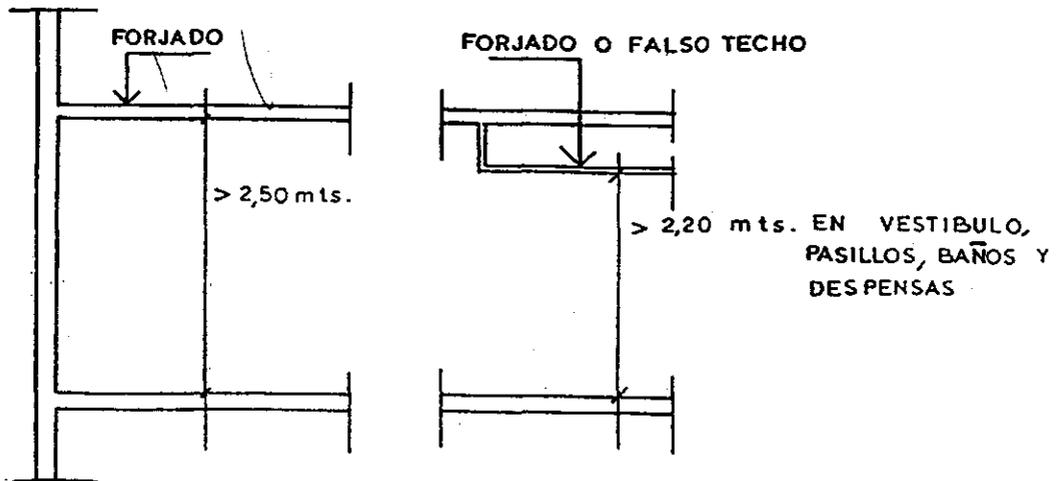
NUMERO DE PLANTAS



Art. 34.3.- ALTURA MAXIMA VISIBLE DEL EDIFICIO

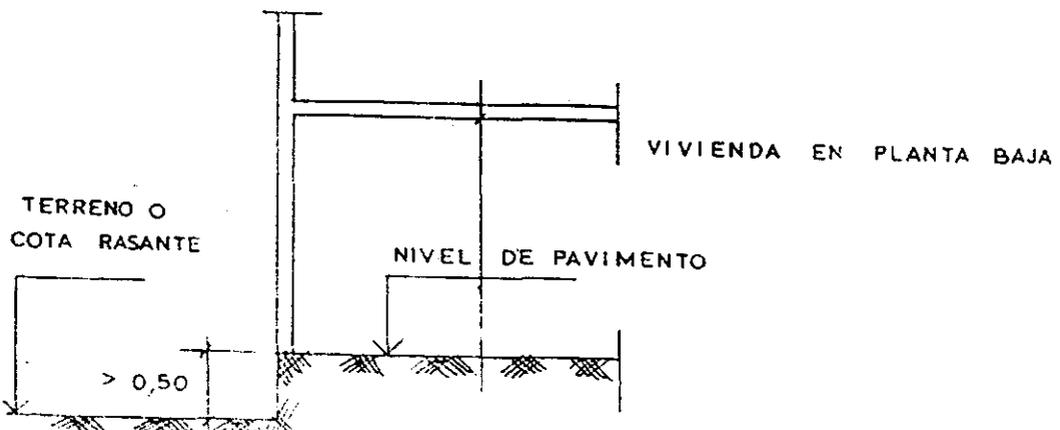
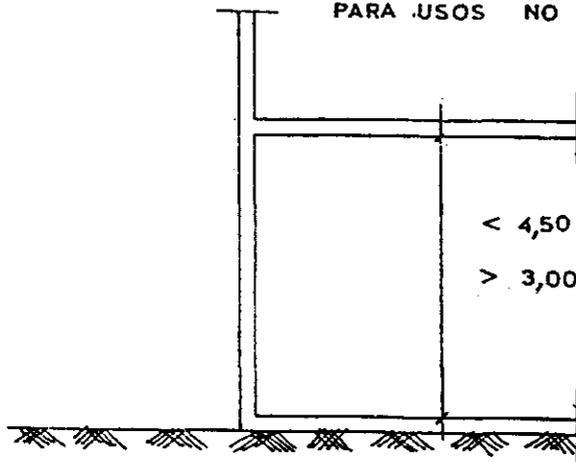


Art. 35.a.-) ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS ALZADAS

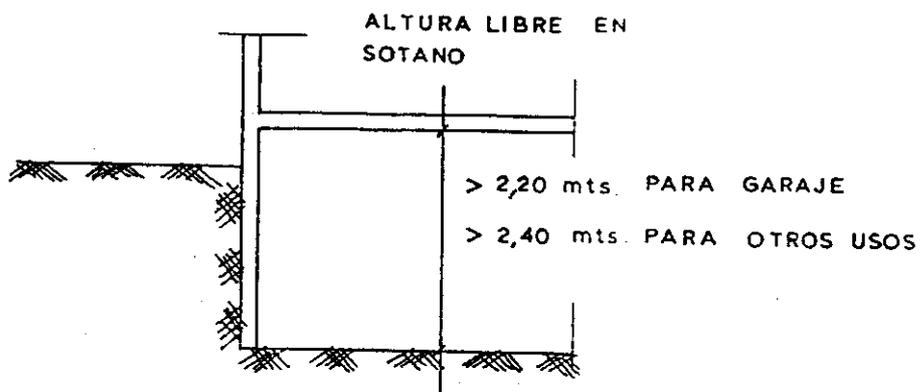


35.b.- ALTURA LIBRE EN PLANTAS BAJAS

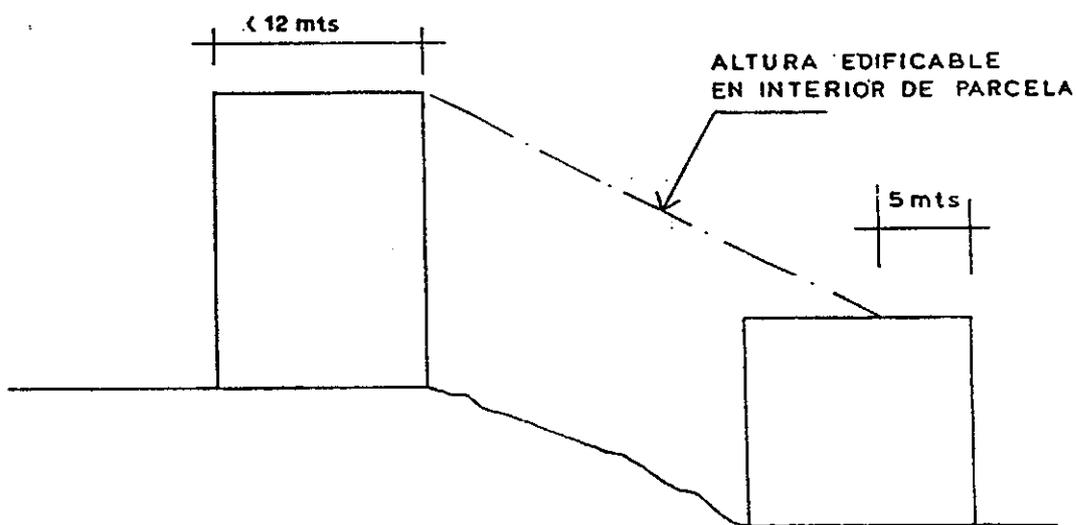
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA
PARA USOS NO DE VIVIENDA



35.c.- ALTURA LIBRE EN SOTANO Y SEMISOTANO

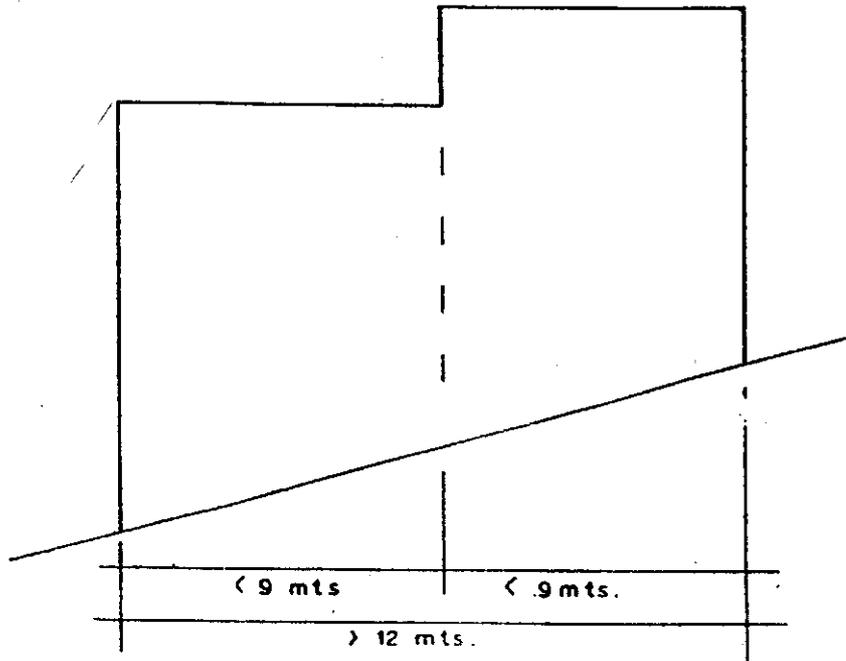


Art. 37.2.- SOLARES CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DISTINTA RASANTE O DESIGUAL EDIFICACION



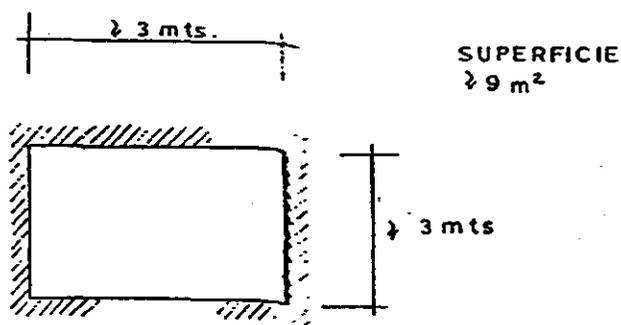
Art. 37.4.- FRENTE DE FACHADA

FRENTE DE FACHADA PARA
FACHADAS MAYORES DE 12 mts.

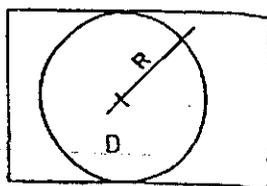


Art. 44.- DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERIORES

EN TODOS CASOS



SI DAN HUECOS PERTENECIENTES A LA MISMA VIVIENDA

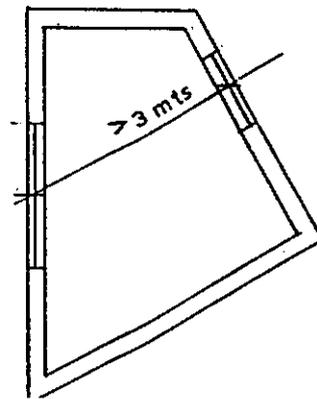
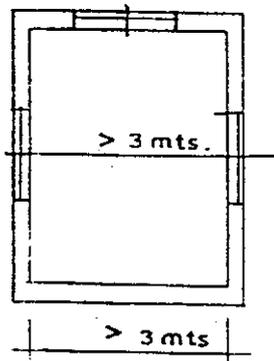


$R > \frac{1}{4}$ ALTURA MAX. EDIFICIO
 $D > 2 \text{ mts.}$

SI DAN HUECOS PERTENECIENTES A VIVIENDAS DIFERENTES

$R > \frac{1}{3}$ ALTURA MAX EDIFICIO

Art. 45.- LUCES ENFRENTADAS DE VIVIENDAS DISTINTAS

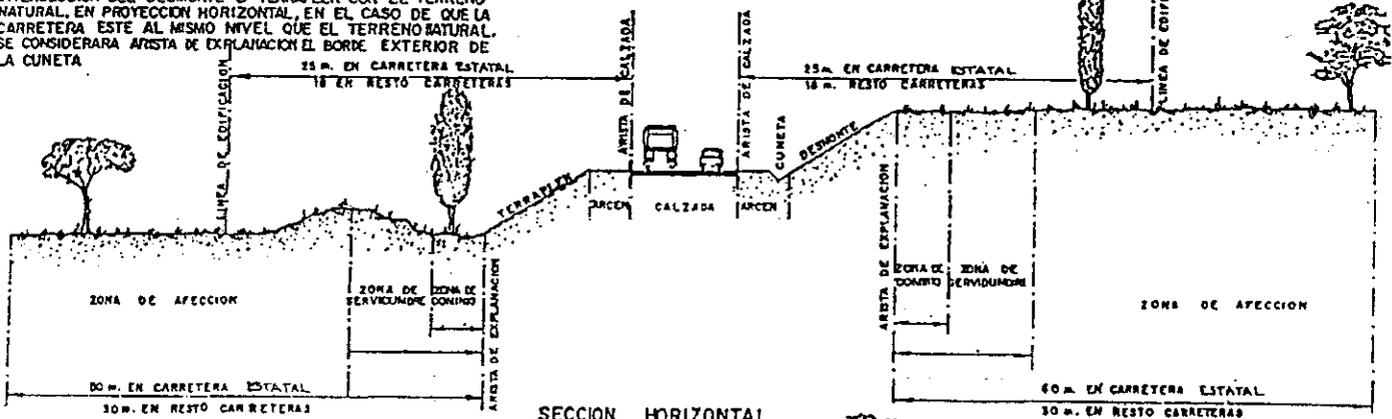


Artículo 80. Protección de la red de carreteras.

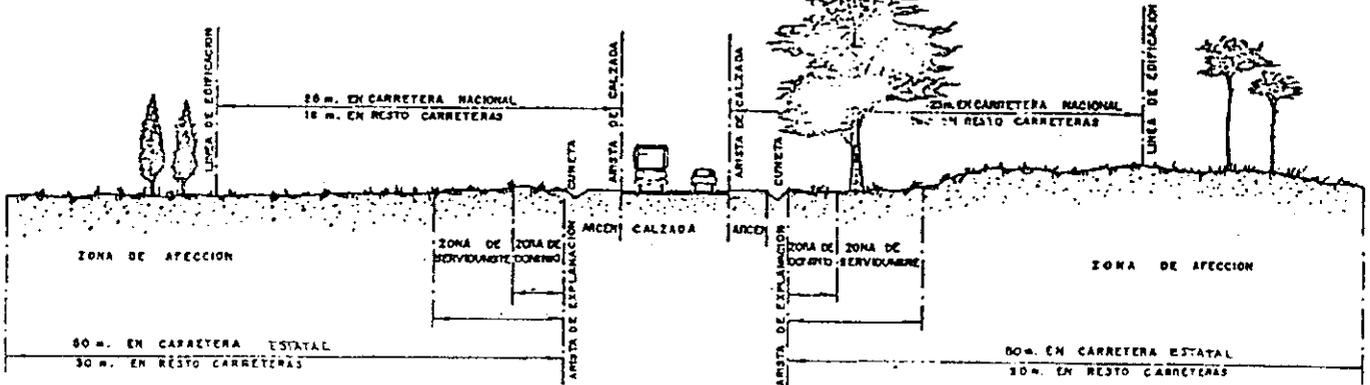
LIMITE DE LAS ZONAS DE DOMINIO, SERVIDUMBRE, AFECCIÓN Y LIMITE DE EDIFICACION EN CARRETERAS

NOTA: SE ENTIENDE POR ARISTA DE EXPLANACION LA INTERSECCION DEL DESMONTE O TERRAPLEN CON EL TERRENO NATURAL, EN PROYECCION HORIZONTAL, EN EL CASO DE QUE LA CARRETERA ESTE AL MISMO NIVEL QUE EL TERRENO NATURAL, SE CONSIDERARA ARISTA DE EXPLANACION EL BORDE EXTERIOR DE LA CUNETETA.

SECCION EN DESMONTE Y TERRAPLEN



SECCION HORIZONTAL



PROTECCION DEL RECURSO AGUA

