

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES

Art.1 Ámbito y finalidad

Las Normas Urbanísticas son de aplicación en todo el ámbito del Plan General.

Las Normas Urbanísticas tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo, y contienen la reglamentación detallada de usos pormenorizados, condiciones de volumen, condiciones higiénico sanitarias, condiciones estéticas y de protección.

Las Normas Urbanísticas se redactan en aplicación de lo establecido en los artículos 29, 40.2 y 77 (Planes Especiales) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al amparo general de los textos siguientes:

- a) Ley Urbanística (L.U.A.): 5/99, de 25 de Marzo.
- b) Reglamento de desarrollo de la Ley 5/99 Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios: Real Decreto 52/2002, de 19 de Febrero.
- c) Reglamento de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón: Decreto 85/90 de 5 de Junio.
- d) Reglamento de Medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística, en su artículo vigente:
Decreto 15/91, de 19 de Febrero, artículo 6.
- e) Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. O. 12 de abril de 1991

Legislación urbanística estatal.

- f) Texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (TRLR):
Real decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, en todo aquello que esté en vigor y de acuerdo con lo que resulta de la sentencia del Tribunal Constitucional, 61/97 de 20 de marzo.
- g) Reglamento de planeamiento urbanístico (RPU):
Real decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- h) Reglamento de gestión urbanística (RGU): Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
Reglamento de gestión urbanística.
- i) Reglamento de disciplina urbanística (RDU):

Real decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

En todo aquello que no esté previsto en estas normas y/o en los restantes documentos del Plan General, será de aplicación la normativa general vigente en materia de urbanismo, vivienda,

medio ambiente y conservación de la naturaleza, así como las restantes normas complementarias.

Cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio deberá ser conforme con las disposiciones recogidas en este Plan General.

Art.2 Regimen Urbanístico

1.- Las distintas zonificaciones estarán sometidas al régimen urbanístico que se deriva de este planeamiento definido por sus Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

2.- Serán aplicables también las disposiciones relativas a Patrimonio Cultural en los entornos de protección delimitados.

Art.3 Entrada en vigor y obligatoriedad

1.- El presente PGOU entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de la publicación de los Boletines Oficiales de la Provincia y de la Diputación General de Aragón del acuerdo por el que se aprueben definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón; y concretando será ejecutivo desde el momento que se produzca la publicación integra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas

2.- La vigencia será indefinida en tanto no se revise, total o parcialmente conforme a la Legislación vigente.

3.- Las determinaciones de estas Normas vincularán a la Administración y a los particulares a partir de su entrada en vigor.

4.- La protección de la Legalidad que de las Normas se deriva, corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

5.- Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento y aplicarán cuando proceda las sanciones a que hace referencia el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Art.4 Publicidad

1.- Todos los documentos que constituyen el Plan General son públicos. El Ayuntamiento facilitará la consulta de los mismos a cualquier persona que lo solicite.

2.- Los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a un solar o finca. El Ayuntamiento tiene obligación de contestar la solicitud en el plazo máximo de tres meses.

Art.5 Aplicación e interpretación

1.- La aplicación de las Normas corresponde al Pleno del Ayuntamiento. Se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y finalidad.

2.- Si existieran contradicciones entre planos de diferente escala prevalecerá lo que indiquen los planos de menor escala (Ej: prevalecerá plano E 1/1000 sobre otro E 1/2000). Si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

3.- Los acuerdos municipales sobre interpretación de estas Normas relativos a cuestiones planteadas por la aplicación de las mismas, serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art.6 Vigencia y revisión del Plan General

1. Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, este Plan General tendrá vigencia indefinida.

2. Si bien, procederá, la revisión del Plan:

a) Cuando se apruebe un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al término municipal de Lucena de Jalón.

b) Cuando se produzcan desequilibrios en las hipótesis de evolución de la población total y de la ocupación que se especifiquen en la Memoria del Plan.

c) Cuando las normas legales de rango superior así lo establezcan.

d) Cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión i modificación puntual.

e) Se entenderá que el apartado anterior ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en el presente Plan.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal o comarcal.
- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.
- Necesidad de cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco antiguo, para garantizar su carácter e imagen.
- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- Cuando, una vez iniciados los procesos de gestión de las Unidades de Ejecución y sectores de Suelo Urbanizable, se ponga de manifiesto la inviabilidad de sus desarrollo.

Art.7 Modificación del Plan General

1. Cuando las circunstancias lo hagan necesario, podrá modificarse cualquier elemento del Plan general. Esta modificación se hará de conformidad con lo previsto en el artículo 154.4 del Reglamento de planeamiento urbanístico, debiendo en todo caso motivarse en forma.
2. Cualquier propuesta de modificación del Plan habrá de tener el mismo grado de precisión que éste y justificar que su nivel de incidencia sobre el Plan General no comporta una revisión del mismo.
3. Si la propuesta de modificación hace referencia al suelo urbanizable, habrá de verificarse las prescripciones del artículo 159 del Reglamento de planeamiento urbanístico referentes al aprovechamiento medio.
4. La tramitación de las propuestas de modificación seguirá el mismo procedimiento establecido que para la formación y aprobación del Plan general, adecuándose, en todo caso, a lo que regulan los artículos 73,74,75,153 y 154 Ley urbanística aragonesa.

Art.8 Programa de actuación

- 1.El Programa de actuación del Plan tiene una duración de seis años.
- 2.No se podrá modificar la clasificación del Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable hasta que no se haya desarrollado la urbanización y edificación de al menos un 50% de la superficie global de los suelos urbanizables destinados a usos residenciales, industriales y terciarios.
- 3.Cualquier modificación que se plantee con anterioridad al cumplimiento de los porcentajes señalados deberá formularse a través de una revisión del Plan General.

Art.9 Obligatoriedad

1. Tanto la administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones del presente Plan, y especialmente estas Normas. En consecuencia, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de respetar fielmente las citadas disposiciones, según prevé el artículo 67 de la Ley Urbanística Aragonesa y los artículos 148 y 149 de su Reglamento de desarrollo.
2. Queda terminantemente prohibida cualquier reserva de dispensación tanto a favor de particulares como de la Administración Pública, en el cumplimiento del Plan General, la cual será nula de pleno derecho.

Capítulo II: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art.10 Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle según lo previsto en el artículo 65 de RPU.
2. El contenido y documentación será el establecido en el art. 66 de RPU.

Art.11 Expropiaciones

1.La ejecución de las actuaciones que se deriven de esta Modificación podrán realizarse mediante expropiaciones, según lo establecido en el Título IV de LRS/98 y los artículos 134 y 135 de TRLS/76 y en su caso mediante contribuciones especiales con arreglo a los artículos 216 y siguientes del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (R.D. 781/1986 de 18 de abril).

2.La aprobación de este planeamiento con la delimitación de ámbitos de gestión, sistemas generales y locales a desarrollar por expropiación implica la automática declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y /o edificaciones a los fines de expropiación. Como sistemas se consideran viales, comunicaciones, espacios libres, zonas verdes, plazas, dotaciones públicas y equipamientos comunitarios.

Art.12 Unidades de actuación o ejecución

La ejecución del planteamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución o actuación ya delimitadas o que se delimiten, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales, locales o alguno de sus elementos, o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Art.13 Sistemas de actuación

1. Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación de la Administración elija en cada caso. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

2. No obstante, cuando solo sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planteamiento podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas regulado por los artículos 117 y 121 de RGU.

3. El sistema de actuación establecido para las unidades de actuación /ejecución podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados.

Art.14 Plan de Etapas

1. Tanto los planes parciales como los planes especiales que se redacten habrán de fijar un plan de etapas que contemple la cesión y ejecución de la urbanización en los respectivos polígonos o unidades de actuación a los cuales se circunscriba, así como, en su caso, los plazos máximos para la construcción de las edificaciones, teniendo en cuenta las características del planeamiento y las previsiones del Plan general.

2. El incumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado anterior, -respecto a los plazos señalados para la ejecución de los polígonos o unidades de actuación-, por parte de los particulares facultará a la Administración actuante para adoptar alguna de las medidas previstas en el artículo 113 y 115 de la Ley Aragonesa.

Art.15 Proyectos de Urbanización

1. Para la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan general, así como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, respecto a las obras de urbanización, se deberá de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo previsto en los artículos 97 de la Ley aragonesa y 154 de su reglamento, así como el artículo 67 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización que se redacten para sectores de nueva creación deberán de contemplar que sus respectivas infraestructuras e instalaciones se ejecuten previendo su capacidad de adaptación a las nuevas técnicas de recogida selectiva de residuos.

Art.16 Régimen jurídico para concesión de licencias de obras

16.1. Están sujetos a licencia municipal previa:

- a) Las parcelaciones urbanas y las segregaciones rústicas, así como las divisiones y segregaciones de terrenos, cualquiera que fuere la clasificación del suelo de la que formen parte.
- b) Las obras de urbanización e instalación de servicios públicos, así como su modificación.
- c) Los movimientos de tierra (salvo que integren un Proyecto de urbanización o edificación autorizados).
- d) Las obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación y reforma, así como las de conservación, reparación o mejora; con excepción, -exclusivamente respecto de éstas últimas,- de las obras interiores que no supongan cambios relativos a aperturas, paredes, pilares o techos, ni a la distribución interior del edificio.
- e) La primera utilización de los edificios e instalaciones así como la modificación del uso de los mismos.
- f) Las demoliciones totales o parciales.
- g) Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de cualquier tipo y también las de cierre de solares y terrenos.
- h) Las obras de carácter provisional a las que se refieren los artículos 16.4 y 30.2 de la Ley Urbanística Aragonesa.
- i) La extracción de áridos y explotaciones mineras.
- j) La tala de árboles integrados en una masa arbórea.
- k) El establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
- l) La modificación de las características físicas del suelo.
- m) Las instalaciones subterráneas destinadas a cualquier tipo de uso.
- n) La colocación de rótulos de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
- o) La instalación, apertura, ocupación, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales, industriales o almacenes regulados en los anexos de la Ley 6/01, de 8 de mayo de evaluación del impacto ambiental. El uso industrial y sus instalaciones, así como los usos y las instalaciones de las actividades a las que pueda referirse una futura ordenanza aprobada por el Ayuntamiento de Pleitas de Jalón reguladora de la intervención integral de la administración municipal en las actividades e instalaciones.
- p) Instalación de grúas torre a las construcciones.

Se requerirá licencia municipal para realizar cualquier tipo de actividad clasificada, con independencia de las licencias preceptivas de otras administraciones, de acuerdo con la

Ordenanza respecto a las mismas que este Ayuntamiento puede desarrollar, tal y como establece la Ley de Bases del Régimen Local.

16.2. Licencias de edificación en suelo urbano.

1. Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano, es necesario que la parcela, además de cumplir con las dimensiones mínimas previstas por el planeamiento, tenga la consideración de solar, y que por tanto cuente con acceso rodado, precintadas las aceras, pavimentadas las calzadas y bordillos, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.

2. Ello no obstante, se otorgará licencia, condicionada a la realización simultánea de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Que este aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización correspondiente.

b) Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización en un plazo que no exceda de tres meses desde la finalización de la edificación mediante la constitución ante el Ayuntamiento de caución en metálico, aval bancario o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante, según informe de los técnicos municipales sobre estos extremos.

En tanto no se constituya la garantía, no se otorgará la licencia.

En ningún caso, de acuerdo con la legislación vigente (artículo 41.2 del Reglamento de gestión urbanística), se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no este completamente acabada la obra urbanizadora.

3.- El deber de urbanización implica cumplir con los costes detallados en el artículo 123 de la Ley 5/199 Urbanística de Aragón, que se concreta en la obligación de sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes definidos en dicho artículo.

16.3. Licencias en suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del Plan parcial correspondiente. Excepcionalmente, podrán edificarse los terrenos antes de que estén urbanizados, si se cumplen los requisitos previstos en el artículo anterior y siempre que previamente se haya aprobado definitivamente, en su caso, el Proyecto de compensación o reparcelación.

Se podrán desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1988 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el 30.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.

16.4. Licencias y autorizaciones en suelo no urbanizable

Cualquier actividad, instalación o edificación en suelo no urbanizable, habrá de estarse a las condiciones, documentos y procedimientos establecidos en el presente Plan general, para cada caso.

Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de las demás administraciones competentes por razón de la materia de que se trate y lo fijado por los artículos 23, 24 y 25 de la Ley Urbanística Aragonesa y la Orden 12 de abril de 1991 de aplicación complementaria.

16.5 Edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones anteriores a la fecha de entrada en vigor de este Plan general o del planeamiento que lo desarrolle, que estén sujetos por razón de sus determinaciones a expropiación, cesión gratuita o derribo, quedarán en situación de fuera de ordenación.
2. Sin embargo, en casos excepcionales, podrá concederse licencia para aquellas obras parciales o circunstanciales de consolidación, cuanto no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años contados desde la fecha en que comiencen dichas obras. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los edificios incluidos en el Catálogo.

16.6 Régimen jurídico aplicable a los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación se someterán, con respecto a las licencias de obras, a lo que establecen los artículos 70 de la Legislación urbanística aragonesa, 151 del Reglamento de desarrollo, 63 del Reglamento de planeamiento urbanístico y a la Orden de 12 de abril de 1991.

En este sentido quedan prohibidas las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización y aquellas que incrementen los valores de expropiación de los edificios o instalaciones.

Sólo se admitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación debida. Excepcionalmente, podrán admitirse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no esté prevista su expropiación en el Programa de actuación del Plan general.

2. El valor de las obras autorizadas no se tendrá en cuenta en los expedientes expropiatorios, de reparcelación o de compensación.

En los expedientes de autorización de obras, habrá de hacerse constar el estado de la finca antes de ejecutar las obras.

3. Los cambios de nombre o de uso podrán autorizarse en precario, sin que estos cambios puedan ser compensados en los expedientes expropiatorios, de reparcelación o de compensación.

Art.17 Infracciones urbanísticas y sanciones

1. Constituirá infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan general, planeamiento que lo desarrolle, Normas urbanísticas y Ordenanzas reguladoras, y que estén sujetas a sanción, de conformidad con lo que determina la Legislación urbanística, el Reglamento de disciplina urbanística, y de acuerdo con la tipificación establecida por estas disposiciones.

2. Las infracciones urbanísticas comportarán, de acuerdo con lo que establecen los artículos 203 a 210 de la Legislación urbanística aragonesa, la imposición de sanciones a los responsables, así como también la obligación de resarcir daños y satisfacer las correspondientes indemnizaciones de los perjuicios a cargo de éstos, todo ello con independencia de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas por la legislación urbanística vigente.

Capítulo III: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.18 Desarrollo

El desarrollo de las determinaciones que en cuanto a ordenación se proponen, se hará directamente a través de la aplicación de las propias Normas Urbanísticas.

Desarrollo del Plan en suelo urbano.

1. Será necesaria y obligatoria la formulación previa de planes especiales para aquellas áreas del territorio en que así se hubiere previsto de forma expresa.
2. Para las restantes áreas de suelo urbano podrán formularse planes especiales y estudios de detalle con carácter optativo.

Desarrollo del Plan en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, el Plan general se desarrollará y ejecutará obligatoria y necesariamente, mediante planes parciales de ordenación. La aprobación definitiva de estos planes es condición imprescindible para la realización de cualquier tipo de intervención sobre territorio que tenga dicha clasificación urbanística.
2. El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá en todo caso con los sectores de planeamiento delimitados como suelo urbanizable delimitado por el Plan General. En los casos de suelo urbanizable no delimitado el Plan Parcial de desarrollo, además, lo será con carácter previo de delimitación.
3. En todo caso, los planes parciales habrán de contener las determinaciones previstas en el artículo 45 de la Ley aragonesa, artículos 45 y siguientes del Reglamento de planeamiento urbanístico, así como la documentación prevista en los artículos 57 y siguientes del mismo texto reglamentario.
4. Los planes de etapas de los planes parciales que se formulen en ejecución del presente Plan General, no podrán prever un termino superior a 4 años para la realización de la urbanización.
5. Del mismo modo, los planes parciales deberán fijar la delimitación de los polígonos para su ejecución, así como el sistema de actuación aplicable. Preferentemente, y en todo caso en aquellos que fueren de iniciativa particular, se utilizará el sistema de compensación regulado en el artículo 121 de la Ley aragonesa
6. Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores párrafos, cuando los planes parciales fueren de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones y documentos fijados en los artículos 45, 48, 52 y 53 de la Ley de Aragón y Art.46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, los compromisos requeridos en el artículo 47 de la citada Ley así como lo que determina el artículo 6 del Decreto 15/91.
7. Las determinaciones de los planes parciales requieren tener la suficiente precisión para permitir su ejecución inmediata.
8. Determinándose en este Plan el aprovechamiento medio de los sectores de planeamiento parcial. Se consideran determinaciones fundamentales de este Plan los estándares y parámetros vinculados con los aprovechamientos urbanísticos: suelo edificable, densidad de viviendas y superficie de los sistemas de zona verde, equipamientos deportivos y cualesquiera otros que compongan la estructura urbana propuesta.

9. Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones fundamentales del Plan general ni de los programas de actuación urbanística, cuando se formulen en desarrollo de éstos.

10. Los planes especiales no podrán modificar las determinaciones fundamentales del Plan general de ordenación, respecto a lo que se refiere a volúmenes de edificación y usos del suelo, pero podrán precisarlos. En especial, los planes especiales de reforma interior que se formulen, no podrán modificar la estructura general del presente Plan general. Ello no obstante, todas las operaciones de reforma interior que comporten disminución de edificabilidades e incremento de dotaciones en relación con las previstas por el Plan general, no requerirán la modificación previa o simultánea del Plan general.

11. Los límites de las zonas o sistemas así como de los sectores, podrán precisarse en los correspondientes planes parciales, planes especiales o estudios de detalle, como consecuencia de las alineaciones o líneas de edificación vigentes, características topográficas del terreno, límites de la propiedad rústica o urbana, existencia de arbolado o vegetación, o cualesquiera otros elementos naturales o artificiales que justifiquen la corrección. Dichas modificaciones no podrán suponer un incremento o disminución del cinco por ciento de la superficie, además del resto de limitaciones que se establecen en el Plan. En cualquier caso nunca supondrá una modificación del aprovechamiento. La variación o ajuste de los límites no podrá comportar la inclusión de una nueva propiedad.

Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones del Plan general que regulen el suelo no urbanizable, se aplicarán directa e inmediatamente.

2. Si bien, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se podrán desarrollar las previsiones del Plan general mediante planes especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertos, zonas destinadas al cultivo y espacios forestales.
- d) Mejora del medio rural.
- e) Protección de acequias y riberas.

Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales

Para proceder al desarrollo que contiene las determinaciones del Plan general sobre sistemas generales, podrán formularse planes especiales. Los cuales, de conformidad a lo preceptuado en los el artículo 54 de la Ley aragonesa y 41 a 43 de su reglamento, así como los artículos 76 y 77 del Reglamento de planeamiento urbanístico, tendrán como objetivo la regulación detallada de las medidas de protección y desarrollo de los siguientes elementos, que definen la estructura general y orgánica del territorio:

- 1. Sistema general viario (SGV).
- 2. Sistema General de espacios libres (SGEL).

3. Sistema General de equipamientos (SGE).
4. Sistema General de infraestructuras (SGI).

CLASIFICACION

Art.19 Sistema viario, S.G.V

1. El sistema viario comprende los espacios reservados para la red viaria y sus estacionamientos con el objetivo de mantener niveles suficientes de movilidad y accesibilidad entre los diversos sectores y áreas del territorio ordenado y que quedan determinadas en el plano de zonificación..

2. Se distingue entre red viaria básica territorial, red viaria básica municipal, red viaria secundaria o local, y red viaria rural.

El Ayuntamiento podrá establecer los impuestos correspondientes de acuerdo con los límites legales, para resarcirse de las obras que fueren de interés del Municipio, con tal finalidad.

La red viaria básica municipal está constituida por las vías y calles que comprenden los ejes fundamentales de la circulación rodada y de viandantes.

En ambos casos tales viales tendrán una anchura mínima de calzada de diez metros, los correspondientes a la red viaria básica territorial; ocho metros los correspondientes a la red viaria secundaria (exceptuándose los casos de viales enclavados en el núcleo antiguo y tradicional, en los que se mantendrán anchos inferiores) y seis los correspondientes a la red viaria rural

La vía pecuaria o red viaria rural se regulará por la ley 22/1974 de 27 de junio y su reglamento RD 2876/1978. Debiendo señalar que casi la práctica totalidad recae en suelo no urbanizable, excepción hecha de la que recae al inicio en el sector de suelo urbanizable no delimitado, cuya delimitación, concreción y protección se realizará en el Plan Parcial de delimitación y desarrollo. Aportando en este momento como documento adjunto al Plan General el informe emitido por el Departamento de Medio Ambiente, con su plano (escala 1:25.000) anexo.

La red viaria secundaria o local tiene como función principal el dar acceso a las edificaciones y servir de enlace con las vías básicas, estando constituida por las vías no comprendidas en la red básica y con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserve, o las señaladas en este Plan o, como desarrollo del mismo, por los planes parciales o especiales que se aprueben en el futuro.

3. Los suelos calificados de sistema viario serán de titularidad pública.

4. Los usos del sistema viario son todos aquellos referidos a la movilidad viaria y transporte, tanto de personas como de vehículos. Comprendiendo a su vez calles, plazas, aparcamientos de superficie y vías peatonales. Como uso complementario se establece el de aparcamiento, señalizaciones de tráfico, rotulación de calles, papeleras, buzones y franjas ajardinadas.

5. La protección del sistema viario se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial de carreteras.

Art.20 Sistema de espacios libres, S.G.E.L.

Comprende las áreas de zonas verdes destinadas a parques y jardines dentro del suelo urbano y urbanizable y que forma parte de la estructura general y orgánica del territorio ordenado por este Plan general. Se incluyen tanto las áreas delimitadas como tales en los planos de

ordenación del Plan, como aquellas que deberán de resultar de su desarrollo, según las diferentes previsiones y las condiciones específicas que dicten estas Normas.

Serán de uso y titularidad pública.

El uso general o característico del sistema de espacios libres será el de ocio. Se admiten como compatibles los usos de exposiciones al aire libre, monumentos, deportivos y de servicios técnicos y medio ambientales siempre que sean de titularidad pública, sin perjuicio de su gestión indirecta a través de concesión administrativa, y a las condiciones recogidas en el artículo siguiente; así como cualquier otro análogo.

Ordenación

1. En estas áreas habrá de disponer de arbolado, jardinería, paseos, bancos, estanques, fuentes públicas, juegos de niños y elementos accesorios como quioscos de bebidas o diarios en régimen de concesión, etc.
2. Podrán a su vez ubicarse instalaciones de servicio técnico o medio ambiental público que hace referencia el artículo anterior, como centros de transformación y depósito de agua, siempre que su disposición no desentone con el entorno general de la zona.
3. La ubicación de elementos para infraestructuras de alcance local, o supramunicipal, como depósitos, transformadores, trazados ferroviarios (incluido estaciones), estará permitida en las áreas superiores a 10.000 m² de superficie.

Art.21 Sistema de equipamientos, S.G.E.

1. Comprende los suelos destinados a usos públicos al servicio directo de los ciudadanos, con las edificaciones, instalaciones y todos los otros accesos o servicios sobre los mismos.
2. Los suelos que este Plan general de ordenación o planeamiento que lo desarrolle califica como sistema de equipamientos comunitarios con uso asignado, serán de titularidad pública. En caso de equipamiento sin uso asignado deberá de tramitarse un Plan especial donde se justifique la necesidad de titularidad pública en función del uso concreto que haya de establecerse. No obstante lo cual, los equipamientos privados existentes a la fecha de entrada en vigor de este Plan general de ordenación, conservarán la titularidad privada siempre que puedan acreditar que desde la citada fecha vienen realizando su actividad privada conforme al uso por el cual este Plan general ha calificado el suelo o la edificación. En caso que se produjera el cese definitivo o el cambio de uso, la administración podrá tramitar un Plan especial donde se justifique la necesidad de la titularidad pública en función del uso concreto que haya de establecerse, este documento será título suficiente para la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a los efectos de su expropiación. La titularidad pública de los equipamientos no excluye pero, la posibilidad de la concesión administrativa cuando esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del equipamiento.

Art.22 Sistema de protección de infraestructuras, S.G.I..

1. El sistema de protección de infraestructuras de servicios técnicos comprende los terrenos destinados a titularidad pública para la dotación de infraestructuras, aun cuando estuvieren gestionadas en régimen de concesión por empresas privadas, de abastecimiento de aguas, servicios de evacuación de aguas residuales, centros receptores y distribuidores de energía eléctrica y la red de abastecimiento, centrales de comunicación y de teléfono, plantas incineradoras o abocadores de residuos y otros servicios posibles.

2. En la obtención, la proyección, financiación, la construcción, uso, explotación y la conservación de los servicios técnicos se observará lo establecido en estas Normas y en la legislación sectorial vigente para cada una de las materias.

Capítulo IV: NORMAS URBANÍSTICAS

Art.23 Delimitación

El municipio de Lucena está esta situado en la provincia de Zaragoza, Partido Judicial de La Almunia de Doña Godina. La distancia por carretera a la Cabeza de Partido y Capital de Provincia es de 50 km.

Limita:

al Norte y Este con Epila
al Sur con Calatorao
al Oeste con Salillas de Jalón

Las coordenadas de situación del Municipio son: 2º,22',20'' de Longitud Oeste y 41º,33', 15'' de latitud Norte. Ocupa una extensión de 10'32 km².

Comprende todas las manzanas delimitadas en el plano "I1 DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO", que constan en el cuadro resumen que se acompaña como Anexo a estas Normas, en el que se establecen las superficies y edificabilidades para cada una de las manzanas, con la numeración establecida por el catastro de Hacienda.

Art.24 Usos

- 1.- RESIDENCIAL
- 2.- SERVICIOS
- 3.- CULTURAL
- 4.- MUSEÍSTICO
- 5.- INDUSTRIAL

Art.25 Edificabilidad

La resultante de aplicar las condiciones de alturas y fondos edificables, definidas en estas normas y reflejadas en el plano "O7.3 ALINEACIONES Y RASANTES".

Art.26 Altura reguladora máxima y número de plantas

3 plantas:	10,00 metros.
2 plantas:	7,50 metros.
1 planta:	4,50 metros.

Art.27 Densidad

La densidad es el resultado de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables, definidas en estas normas y reflejadas en el plano "O7.3 ALINEACIONES Y RASANTES".

Art.28 Parcela mínima

En parcelas ya existentes con anterioridad a la exposición pública del Avance de este plan será la que tengan.

En parcelaciones o reparcelaciones posteriores a la exposición pública del Avance de este plan serán las especificadas en cada zona.

Art.29 Alineaciones y ocupación máximos

Las alineaciones de las edificaciones se reflejan en el plano "O7.3 ALINEACIONES Y RASANTES", y tienen el carácter de obligatorias cuando den a alineaciones de viales a excepción de lo especificado para cada zona.

Art.30 Edificios y ambientes a conservar

En el plano "O7.2 DELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN " se definen los espacios afectados por el nivel de protección de los bienes y en el Catálogo se enumeran y definen, además en el Capítulo V se establecen también medidas a tener en cuenta con los Elementos de Interés Monumental, Elementos de Interés Ambiental y Ambientes de Interés.

Art.31 Aparcamiento

Se establece la previsión mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art.32 Tipología de la edificación

Se permite la tipología de vivienda colectiva, aislada, pareada, adosada y en hilera.

Capítulo V: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Cualquier actuación en un bien de interés deberá estar sujeta a la Normativa Sectorial en materia de Patrimonio Cultural:

- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art.33

Art.33.1. Edificios con protección estructural

Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitectónica y elementos de interés del interior, con un respeto máximo a sus características de configuración volumétrica y composición general del edificio.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio realizado por especialistas. En ningún caso será autorizada la demolición del edificio.

Art.33.2. Edificios con protección integral

En este tipo de protección solo se permiten obras de consolidación y rehabilitación sin alterar ningún elemento arquitectónico del edificio así como su configuración, composición de fachada, elementos ornamentales, etc.

Medidas de intervención prohibidas y permitidas para los yacimientos arqueológicos

Cualquier actuación prevista dentro de uno de los yacimientos arqueológicos deberá contar con la autorización previa de Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Art.33.3. Edificios de interés ambiental

Aunque la protección que se determina para este tipo de edificios es de grado menor que la correspondiente a los de interés estructural, es aconsejable el mantenimiento máximo de su aspecto exterior, cuya incidencia en el ambiente general de ciudad es importante.

En definitiva, serán admisibles tres tipos de actuaciones:

- a) Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente.
- b) Conservación de fachadas y elementos externos del edificio y reconstrucción del interior.
- c) En casos debidamente justificados en función del envejecimiento estructural, podrá admitirse la demolición del edificio siempre que, previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio, que habrá de ser redactado teniendo en cuenta el valor ambiental del que se derriba.

Art.33.4. Edificios sin interés

Podrá realizarse en ellos todo tipo de obras dentro de lo que prescriben las Instrucciones Generales.

Art.33.5. Protección elementos arquitectónicos

En el barrio de Berbedel se conservarán los arcos de las fachadas en los portales de los edificios.

Capítulo VI: CONDICIONES ESTÉTICAS

Art.34 Materiales de fachada

El color y textura de los materiales tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los materiales tradicionalmente utilizados.

Se recomienda el empleo de revocos en tonos similares a los existentes, y la utilización de texturas lisas.

Se permiten las fábricas de ladrillo y bloque vistas siempre y cuando las tonalidades y texturas de las mismas estén suficientemente justificadas dentro del ambiente en el que se inserte dependiendo también en gran medida de la adecuación del correcto diseño del edificio. Consecuentemente se prohíbe cualquier tipo de fábrica que no presente el acabado anteriormente descrito (bien por no tener las piezas de la fábrica las texturas y colores mencionados o por no estar revocadas y/o pintadas).

Art.35 Fachadas secundarias y patios abiertos

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal, aunque sea de carácter temporal. Su altura nunca podrá superar a la de la prolongación horizontal de la altura de cornisa en la fachada principal.

Art.36 Carpinterías

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro, siempre que por la magnitud del cerco y bastidor armonicen con el tradicional de la zona.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con el tradicional de la zona.

Art.37 Materiales de medianerías y vallas

Art.37.1. Medianerías

Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Art.37.2. Vallas

Las superficies de las vallas de solares que den a vías y espacios públicos, o sean vistas desde ellos, se tratarán en cuanto a materiales, textura y colores como si fuesen fachadas.

Art.38 Materiales de cubierta

Art.38.1. Tejados

Los tejados serán de teja curva o mixta y rematados con alero de madera, ladrillo, hormigón o metálicos. Los tonos del color de las tejas serán similares a los de la teja cerámica tradicional, y se prohíben consecuentemente las tejas de colores negro, gris, verde, azul, etc.

Art.38.2. Canalones

Se admite el canalón volado a la manera tradicional, que deberá ser de zinc, cobre o metálico. No se permite la colocación en segundo plano del canalón, con falseamiento del alero y produciendo escalonamientos en el plano de cubierta.

Art.38.3. Bajantes vistos

Serán del mismo material que los canalones.

Art.38.4. Elementos que sobresalgan de la cubierta

Se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales.

Art.39 Establecimientos comerciales rótulos y anuncios. Zona A.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres, y sin superposición de otros materiales que los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce y otro material de calidad, y en ningún caso el "neón", plástico, etc., pudiendo ir con iluminación indirecta, no permitiéndose los rótulos con iluminación propia.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, permitiéndose los ya existentes.

Como criterios orientativos para la instalación de rótulos :

1.- MATERIALES:

AUTORIZADO: Bronce, latón, cobre, acero inoxidable, hierro, hierro pintado, aluminio lacado, madera, alabastro, granitos, mármoles, piedras naturales y artificiales, yeso endurecido, hormigón tratado, cristal.

NO AUTORIZADO: Todos los materiales plásticos.

2.- ILUMINACIÓN:

AUTORIZADO: Oculta tras rótulos opacos para iluminación de fondos, focos situados fuera del rótulo y dirigidos hacia éste, luz blanca.

NO AUTORIZADO: Rótulos luminosos, rótulos de neón (únicamente autorizado en interior de establecimientos), luz blanca.

3.- DIMENSIONES

AUTORIZADO: Las que, por su composición, permitan las proporciones de los espacios en que se ubiquen.

NO AUTORIZADO: Las que superpongan a elementos compositivos o decorativos de las fachadas.

4.- VUELOS

AUTORIZADO: Para rótulos adosados al paramento, saliente máximo: 0,10 para focos saliente máximo del paramento 0,5 m. y altura del suelo 2,5 m.

NO AUTORIZADO: Marquesinas y rótulos en banderola.

5.- UBICACIÓN

AUTORIZADO: En plantas bajas; en plantas alzadas solamente en 1ª planta situados en los entrepaños de los huecos; en cualquier otra planta un solo rótulo y únicamente cuando el uso de la totalidad del edificio sea único.

NO AUTORIZADO: En y sobre coronación de edificios, en barandillas y antepechos.

Capítulo VII: CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

Art.40 Basureros y Estercoleros

Queda prohibida la utilización en cualquier situación de superficies del ámbito de la modificación como vertedero de basuras y escombros.

Art.41 Acondicionamiento de solares

Todo solar no edificado, espacios privados libres de edificación y eras deberán mantenerse limpios evitando la acumulación de escombros y prohibiendo el vertido de basuras.

Art.42 Acondicionamiento de solares para almacenamiento

Todo solar que vaya a ser utilizado para almacenamiento, deberá estar vallado para evitar posibles peligros o accidentes.

Art.43 Materiales de los vallados

En las vallas no se permite la utilización de vidrios, alambres de espino y demás elementos peligrosos.

Art.44 Vias y Espacios públicos

Art.44.1.

Los terrenos sin urbanizar que esté previsto pasen a ser espacios públicos y / o plazas deberán mantenerse limpios evitando la acumulación de escombros y prohibiendo el vertido de basuras.

Art.44.2.

Los propietarios de edificios deberán mantenerse las aceras o espacios a los que de frente su edificio totalmente despejado para permitir el paso de peatones.

Art.44.3.

Dichos espacios no pueden ser utilizados como zona de almacenamiento. Únicamente podrán usarse para carga y descarga de forma momentánea.

Art.45 Saneamiento

Art.45.1.

Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Art.45.2.

Las cubiertas provistas de canalones para recogida de aguas pluviales verterán a la vía pública salvo excepciones admitidas expresamente por el Ayuntamiento mediante la preceptiva autorización expresa.

Art.46 Salida de humos

Art.46.1.

Los conductos de humos deberán estar aislados convenientemente para que en su caso, no produzcan molestias a las propiedades colindantes. La altura a estos conductos se elevará por encima de la cubierta lo suficiente para que no produzcan molestias a los edificios próximos o bien se dotará a los conductos de las instalaciones adecuadas para conseguir el mismo fin.

Art.46.2.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos.

Art.47 Saneamiento, Depuración y Vertido de Aguas

Se atenderá a lo dispuesto en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. BOA nº 64, de 1 de junio de 2001) así como en el Reglamento de Vertido del Gobierno de Aragón (DECRETO 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. BOA nº 64, de 10 de marzo de 2004).

Especialmente en los siguientes puntos:

Necesidad de autorización previa.

La utilización del servicio de alcantarillado y redes de saneamiento municipal requerirá la previa autorización del vertido por el órgano competente municipal o comarcal, si esta entidad hubiese asumido la gestión del servicio, y se otorgará siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo II, sin perjuicio de la autorización de vertido previa exigida por la legislación estatal de aguas y de la aplicación, cuando proceda, de la legislación sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Uso del servicio de alcantarillado

1. Todos los edificios e instalaciones existentes o que se construyan en suelo urbano deberán verter al alcantarillado público sus aguas residuales a través de la correspondiente acometida, en las condiciones exigidas el Reglamento aragonés, quedando prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales. En suelo no urbanizable regirán las disposiciones establecidas en el planeamiento municipal.
2. Si el nivel del desagüe particular no permitiese la conducción de las aguas residuales por gravedad a la red general su elevación deberá ser realizada por el propietario del inmueble.
3. No podrá exigirse responsabilidad a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado por la entrada de aguas procedentes de la red pública en la finca particular a través de la acometida de desagüe, debiendo el usuario tener instalados los sifones o mecanismos adecuados para impedir el retorno.
4. El vertido se realizará en la tubería de la red longitudinal a la fachada de la finca o en el punto más próximo. Si el inmueble tiene fachada a más de una vía pública, el propietario podrá escoger la red a la que haya de desaguar aquella, siempre que el municipio lo autorice, atendidas las condiciones del alcantarillado y las prescripciones del planeamiento.
5. Serán de cuenta del interesado los gastos de conexión a la red de alcantarillado, pudiendo realizarse por los servicios de la entidad que gestione el servicio de alcantarillado previo pago de los conceptos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal, o por sus propios medios bajo la supervisión de los servicios de dicha entidad, que comprobarán la corrección de la instalación en visita de inspección previa al enterramiento de la tubería instalada.
6. Corresponde a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado la limpieza, mantenimiento y reparación de la red general, siendo responsabilidad de los propietarios realizar estas tareas en el tramo que media entre su acometida y dicha red. Si se observasen anomalías o desperfectos que hicieran necesaria alguna obra de reparación o limpieza de acometidas a fincas particulares, la entidad requerirá del interesado que la ejecute en la parte que le corresponde y en el plazo que se señale, pasado el cual sin haberse realizado, los servicios dependientes de la misma podrán proceder a dicha limpieza o reparación con cargo al propietario.

Responsabilidad del vertido

1. Son responsables de los vertidos los titulares de los permisos de vertido.
2. Subsidiariamente son responsables de los vertidos, por este orden, los ocupantes del edificio, instalación o explotación y los propietarios del mismo.

Art.47.1. Autorizaciones de vertido a la red de alcantarillado

Concepto de aguas residuales domésticas

1. Tienen la consideración de aguas residuales domésticas los vertidos procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generados principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas, bien vayan solas o mezcladas con aguas de escorrentía pluvial.
2. Los usos industriales que consuman un volumen total anual de agua inferior al límite de metros cúbicos fijados por el artículo 55.5 de la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón tendrán la consideración de usos domésticos a los efectos de este Reglamento, siempre y cuando no se ocasione una contaminación de carácter especial, en los términos establecidos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Autorización de vertido de aguas residuales domésticas

1. La autorización de vertido de aguas residuales domésticas a la red municipal de alcantarillado se concederá por resolución del órgano municipal o comarcal competente a la vista de la petición formulada por el interesado en la que, junto a los datos generales exigidos por la legislación de procedimiento administrativo, se indicará la ubicación del inmueble beneficiario del servicio y la actividad que en el mismo se desarrolla o está previsto que se lleve a efecto.
2. Si la actividad fuese de tal carácter o entidad que pudiese presumirse un vertido de naturaleza industrial se procederá en los términos señalados en los artículos 9 y siguientes de este Reglamento.
3. En caso que la necesidad de vertido derivase de actuaciones sobre el inmueble que precisaren licencia urbanística, no se concederá autorización para conectar a la red antes de otorgar la correspondiente licencia, y se denegará si no fuese procedente su concesión.
4. El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

Concepto de aguas residuales industriales.

Se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial.

Requisitos para obtener autorización de vertido de aguas residuales industriales.

1. La solicitud del permiso de vertido deberá contener, junto a los datos generales de identificación, una exposición detallada de las características del vertido, debiendo constar al menos las que a continuación se indican:
 - a) Volumen de agua consumida.
 - b) Volumen máximo de aguas residuales diario y anual expresado en m³.
 - c) Caracterización analítica de contaminación de las aguas residuales evacuadas en cada punto de vertido de que disponga la instalación, que incluirá todos aquellos parámetros significativos de su composición.
 - d) Variaciones producidas en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas en cada situación estacional y/o proceso productivo.
 - e) Instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de medición de caudal y de toma de muestras de efluentes con que cuenta el solicitante.
2. Como documento anexo se entregarán debidamente cumplimentados los modelos oficiales de declaración de usos industriales del agua previstos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento.

Resolución sobre el vertido de aguas residuales industriales.

1. De acuerdo con los datos aportados por el solicitante y de los que, en su caso, se considere conveniente recabar a la vista de la actividad de que se trate, el órgano municipal o comarcal competente adoptará alguna de las siguientes resoluciones:
 - a) Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso, a la vista de la propuesta que presente el solicitante y previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua y de otras instancias ambientales si así lo exige la vigente normativa, el órgano municipal o comarcal competente determinará el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos.
 - b) Autorizar el vertido condicionado al establecimiento del correspondiente tratamiento previo a su salida a la red general, así como al funcionamiento de los dispositivos de control,

medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa para garantizar la sujeción del efluente a los parámetros contenidos en este Reglamento o en la normativa general que pueda dictarse.

No se permitirá la conexión a la red de alcantarillado hasta que se compruebe la ejecución de las obras, instalaciones o modificaciones necesarias y se acredite que se han cumplido las condiciones técnicas fijadas en la resolución, cuya eficacia queda condicionada al cumplimiento material de las condiciones impuestas.

c) Autorizar el vertido sin más limitaciones que las establecidas en el presente Reglamento o aplicables en cada momento.

2. En los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley Urbanística de Aragón, se resuelvan conjuntamente, el permiso de vertido será objeto de la misma resolución, sin perjuicio de que para su obtención se observen las exigencias formales indicadas en este Reglamento.

3. El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

4. Todas las resoluciones que adopte el órgano competente en materia de vertidos industriales, bien sean sobre nuevas peticiones o modificación de autorizaciones anteriores, deberán ser comunicadas al Instituto Aragonés del Agua en el plazo de diez días desde su adopción.

Condiciones de la autorización de vertido.

1. La autorización de vertido esta sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en este Reglamento o en la legislación aplicable.

2. Se otorgará con carácter indefinido y condicionada al mantenimiento continuado de las condiciones que fundamentaron la autorización.

Modificación, suspensión y revocación de las autorizaciones.

1. Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata por el interesado al órgano que concedió la autorización. La comunicación contendrá los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración y la afección a las características, volumen y tiempo del vertido.

2. A la vista de las comunicaciones cursadas por los titulares de las autorizaciones, por denuncia, a requerimiento del Instituto Aragonés del Agua o de oficio, el órgano que concedió la autorización podrá modificar sus condiciones, suspenderla temporalmente e incluso revocarla si las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubiesen alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o concesión en términos distintos.

3. En los supuestos señalados en el párrafo anterior, la propuesta de resolución deberá ser comunicada a los interesados, otorgándoles el trámite de vista y audiencia de acuerdo con lo establecido en la vigente normativa de procedimiento administrativo. Todo ello sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales que precise la adecuada protección de las instalaciones de saneamiento y depuración o de la calidad de las aguas, que podrán ser adoptadas por el órgano local competente o, de forma subsidiaria, por el Instituto Aragonés del Agua.

Art.47.2. Prohibiciones y Limitaciones Generales de los vertidos

Prohibiciones generales.

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento,

2. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Prohibiciones específicas.

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:
Sustancias Partes por millón (p.p.m.)

Amoníaco 100

Monóxido de carbono 100

Bromo 100

Cloro 1

Acido cianhídrico 10

Acido sulfhídrico 20

Dióxido de azufre 10
Dióxido de carbono 5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Limitaciones de vertido

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración	Concentración media diaria máxima	instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00	4,00
Color	Inapreciable	Inapreciable	Inapreciable
	a una dilución de 1/40	a una dilución de 1/40	a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del quíntuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

Parámetros más restrictivos y ampliación de parámetros.

1. En cada ámbito territorial regirán los parámetros de concentración de efluentes que sean más restrictivos según la normativa estatal, autonómica o local.

2. Sólo será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 16 cuando se justifique debidamente ante el ente gestor del servicio de alcantarillado, que resolverá previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua, que no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales o impedir la consecución de los objetivos de calidad establecidos para las aguas residuales depuradas.

3. La solicitud de vertido deberá justificar la causa y señalar los parámetros del mismo con el debido detalle para que el órgano encargado de resolver pueda calcular su carga contaminante y evitar los efectos indeseables señalados en el párrafo anterior.

4. No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

Actuación en situaciones de emergencia.

1. La producción de alguna circunstancia imprevista o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento de los preceptos contenidos en el presente Reglamento o pueda generar daños a las instalaciones de saneamiento y depuración o al medio natural deberá comunicarse inmediatamente al órgano que concedió la autorización de vertido.

2. Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para eliminar o, si no se pudiere, reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

3. Sin perjuicio de las obligaciones descritas en los dos párrafos anteriores, en un término máximo de siete días, el usuario deberá remitir al órgano que concedió la autorización de vertido un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

4. El órgano competente en materia de vertido mantendrá puntualmente informados al Instituto Aragonés del Agua y a la entidad que realice el mantenimiento y conservación de la estación depuradora de aguas residuales de todas las circunstancias que alteren el régimen normal de vertidos, a cuyo fin les dará traslado inmediato de las comunicaciones e informes indicados en este artículo y de aquellos otros pormenores que sean relevantes a estos efectos.

5. Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones de restitución ambiental o mantenimiento y reparación de infraestructuras por daños derivados de un vertido accidental serán abonados por el usuario causante.

Art.47.3. Control de efluentes e inspección de vertidos

Entidades competentes para la inspección y control.

1. El municipio o la comarca, por sí mismos o a través de la empresa que puedan contratar para este servicio, efectuarán las inspecciones que estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado, sin perjuicio de la potestad de inspección que la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón atribuye al Instituto Aragonés del Agua y al Departamento de Medio Ambiente para comprobar el cumplimiento de la legislación en materia de aguas en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Con el fin de coordinar actuaciones y evitar duplicidad de procedimientos, la entidad que gestione el servicio de alcantarillado y el Instituto Aragonés del Agua se mantendrán recíprocamente informados de las gestiones que realicen en este ámbito de actuación.

Personal autorizado para la toma de muestras y práctica de análisis.

1. La toma de muestras y en su caso, comprobación de caudales, será efectuada por personal al servicio de las Administraciones o entidades señaladas en el artículo anterior, al que deberá facilitársele el acceso a las arquetas de registro previstas en el artículo 24.

2. Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados según el procedimiento establecido en las normas autonómicas sobre entidades colaboradoras en materia de calidad del agua o por las empresas colaboradoras de los Organismos de cuenca.

Toma de muestras.

1. Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras recogidas en el momento más representativo del vertido, según se establezca por la entidad local otorgante de autorización o, en su caso, por el Instituto Aragonés del Agua, mediante la oportuna resolución en la que se ordene la toma de muestras con indicación de los elementos que debe contener relativos a la carga contaminante y al caudal vertido.

2. Cuando los valores máximos de contaminación se refieran a un determinado intervalo de tiempo los controles se efectuarán sobre muestras compuestas que serán obtenidas por mezcla y homogenización de muestras simples recogidas en el mismo punto y diferentes momentos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal vertido.

3. Del resultado de los análisis se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento y, en su caso, adopción de las medidas oportunas para mejorar la calidad del efluente.

Métodos de análisis.

1. Los análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizarán conforme a los «Métodos normalizados para el análisis de aguas potables y residuales» («Standard Methods for the Examination of Water and Waste Water»), preparados y publicados conjuntamente por la Asociación Americana de Salud Pública («American Public Health Association» - APHA-), por la Asociación Americana del Desarrollo del Agua («American Water Works Association -AWWA-) y la Federación para el Control de la Contaminación del

Agua («Water Pollution Control Federation» -WPCF-), publicados en lengua española por Ediciones Díaz de Santos, S. A., Madrid 1992, I.S.B.N., en lengua española 84-7978-031-2 e ISBN en lengua inglesa 087553-161-X; en cada momento se aplicará la versión traducida al español más actualizada.

2. La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *Daphnia magna*. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE50).

3. Por Resolución del Director del Instituto Aragonés del Agua se podrán fijar métodos de análisis de aplicación general que permitan, conforme al estado de la ciencia en cada momento, una determinación más precisa de los resultados de análisis de los vertidos.

Disposición de arqueta exterior.

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con el diseño establecido en el anexo del Reglamento o similar.

2. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.

Programas de seguimiento de vertidos.

1. Los usuarios industriales están obligados a adoptar programas de seguimiento de vertidos y a realizar informes con la periodicidad que establezca la autorización de vertido o, en su caso, la correspondiente ordenanza municipal.

2. En defecto de periodicidad de los informes establecida en estos instrumentos, y apreciada la potencialidad contaminante de las aguas vertidas, el Instituto Aragonés del Agua, por Resolución de su Director, que adoptará previa audiencia de la entidad local correspondiente y del titular de la autorización, podrá establecer la periodicidad de los informes y de la obligación de dar cuenta del resultado de los programas de seguimiento adoptados.

3. Los informes serán presentados por los interesados a la entidad que concedió la autorización de vertido, que de inmediato los remitirá al Instituto Aragonés del Agua.

Financiación de las obras de abastecimiento.

La construcción y explotación de las obras de abastecimiento de competencia de la Comunidad Autónoma se financiarán con cargo a los presupuestos del Instituto Aragonés del Agua, sin perjuicio de que para su financiación se suscriban convenios entre este Instituto y las entidades locales beneficiarias o se utilicen, con la finalidad de ejecutar las obras, fuentes de ingresos complementarias.

Financiación de las obras de saneamiento y depuración.

1. La explotación y, en su caso, la construcción de las obras de saneamiento y depuración de competencia de la Comunidad Autónoma se financiarán con cargo a la recaudación del canon de saneamiento, sin perjuicio de la existencia de otras fuentes de financiación complementaria.

2. El Instituto Aragonés del Agua, comprobará en el trámite de emisión del informe a que hace referencia el artículo 22 de esta Ley que en los planes urbanísticos referidos quede asegurada la asunción por parte de los correspondiente propietarios de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo, en su caso, de las instalaciones existentes y de la conexión a las redes generales, así como, en general, a cuantas consecuencias de orden urbanístico puedan derivarse de la planificación autonómica sobre saneamiento y depuración de aguas residuales. Del contenido del informe emitido por el Instituto se dará traslado al órgano autonómico urbanístico competente.

3. En ningún caso suscribirá el Instituto Aragonés del Agua un convenio con Entidades Locales o propietarios de superficies en las que vayan a tener lugar nuevos desarrollos urbanísticos, en los que no quede asegurada la asunción por los propietarios de suelo de los costes a que se refiere el apartado anterior. Los costes a asumir por los propietarios se deducirán del contenido de los proyectos técnicos correspondientes teniendo en cuenta, en todo caso, los costes de depuración por habitante-equivalente que se contemplen en el vigente Plan de Saneamiento y Depuración. El convenio contemplará la forma en que dichas cantidades deban ser transferidas por el Ayuntamiento o por los propietarios al Instituto Aragonés del Agua.

4. No será posible el otorgamiento de licencias urbanísticas o autorizaciones ambientales, incluyendo la autorización ambiental integrada, si no ha sido asegurado por un medio válido en Derecho el cumplimiento por los propietarios correspondientes de las obligaciones referidas en el apartado segundo de este artículo. La licencia u autorización otorgada en estas circunstancias se considerará ilegal y contra la misma procederá la utilización de los recursos y otras actuaciones previstas por el ordenamiento jurídico para su anulación.

5. Lo regulado en este artículo no se opondrá a la existencia de un régimen específico de financiación de la construcción o ampliación de instalaciones de depuración o saneamiento o de conexión con las redes generales derivado de la declaración de estas obras como de interés general del Estado, conforme a lo que indica el artículo 26 de esta Ley, o de otras fórmulas de financiación semejantes y de contenido total o parcial en relación a los costes previstos.

Base imponible.

1. La base imponible está constituida:

- a) En los usos domésticos, por el volumen consumido o estimado en el período de devengo, expresado en metros cúbicos. Cuando el consumo de agua no sea susceptible de medirse con contador, la base imponible se determinará por el método de estimación objetiva, evaluándose el caudal con la fórmula o fórmulas que se establezcan reglamentariamente.
- b) En los usos industriales, la base imponible se determinará mediante un sistema de estimación por cálculo de la carga contaminante, en función de la efectivamente producida o estimada, expresada en unidades de contaminación.

2. Cuando sea necesario, el Instituto podrá imponer la instalación de dispositivos de control de caudal o de medición de la contaminación y establecer medidas de fomento para la consecución de este resultado.

Usos domésticos.

1. Son usos domésticos, a los efectos de lo indicado en esta Ley, los consumos de agua realizados en viviendas que den lugar a aguas residuales generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.

2. Los usos industriales de agua que consuman un volumen total anual de agua inferior a los 1000 metros cúbicos tendrán la consideración de usos domésticos a los efectos de esta Ley, salvo que ocasione una contaminación de carácter especial o exista obligación de presentar declaración del volumen de contaminación producido en la actividad, en ambos casos en los términos que se establezca reglamentariamente.

El cambio en la consideración de un uso de agua como industrial o doméstico por razón del volumen consumido tendrá efectos a partir del ejercicio siguiente a aquel en el que el caudal utilizado alcance o resulte inferior al límite de consumo establecido en el párrafo anterior.

3. En los usos domésticos cuyas aguas residuales sean conducidas a una instalación de tratamiento de titularidad privada en funcionamiento, el tipo aplicable estará afectado de los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente 0,25, en las instalaciones que realicen tratamiento biológico de depuración, cuando los rendimientos de depuración obtenidos en eliminación de materias en suspensión (MES) y demanda bioquímica de oxígeno (DBO5) superen el 70% o el vertido presente concentraciones inferiores a 35 mg/l de MES y 25 mg/l de DBO5

b) Coeficiente 0,75, en las instalaciones que realicen tratamiento biológico de depuración, cuando los rendimientos de depuración sean inferiores a los fijados en el apartado anterior o el vertido presente concentraciones que excedan de las fijadas en dicho apartado.

c) Coeficiente 0,75, en las instalaciones que realicen tratamiento primario de depuración.

4. La aplicación de los anteriores coeficientes se acordará por el Instituto Aragonés del Agua a solicitud del titular de la red de alcantarillado que sirva las aguas residuales a la depuradora o del propio sujeto pasivo, si este carece de conexión a la red de alcantarillado.

Los coeficientes fijados inicialmente podrán ser revisados por el Instituto Aragonés del Agua de oficio o a instancia de los sujetos legitimados para solicitar su aplicación.

Usos industriales.

1. Son usos industriales los consumos de agua realizados desde locales utilizados para efectuar cualquier actividad comercial o industrial.

2. La aplicación del canon de saneamiento a los usos industriales se realizará en función del volumen de contaminación producida por cada industria.

La determinación de este volumen de contaminación podrá tener lugar por medición directa o bien por estimación objetiva para contribuyentes sin sistemas directos de medición, en función del uso del agua que realicen y el volumen de captación que se determine por reglamento en atención a las características y circunstancias de su uso.

Se determinará por estimación indirecta cuando no sea posible la aplicación de los otros dos sistemas.

3. El Instituto Aragonés del Agua, con carácter previo a la liquidación, dictará una resolución que indicará su forma de aplicación.

4. La cuantía final del canon a abonar podrá modularse en función de programas específicos de reducción de vertidos a los que pueda comprometerse cada industria y según los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Sustitución por exacciones.

1. En los supuestos concretos y específicos en los que, por razón de las características, la peligrosidad o la incidencia especial de la contaminación producida por un sujeto pasivo

determinado, la Administración deba construir instalaciones de tratamiento o de evacuación para atender un foco de contaminación, el Gobierno podrá disponer la sustitución del canon de saneamiento por la aplicación de una exacción anual, a cuyo pago vendrá obligado el sujeto pasivo.

2. Esa exacción se determinará por la suma de las siguientes cantidades:

- a) El total previsto de gastos de funcionamiento y conservación de las instalaciones construidas.
- b) El 8% del valor de las inversiones para la construcción que haya realizado la Administración, debidamente actualizado, teniendo en cuenta la amortización técnica de las obras y las instalaciones y la depreciación de la moneda, todo ello de la forma que se determine reglamentariamente.

Tarifa.

1. La tarifa diferenciará, según los distintos usos, un componente fijo y un tipo aplicable, que se establecerán en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

2. El componente fijo consistirá en una cantidad que recaerá sobre cada sujeto sometido al canon y que se pagará con periodicidad.

3. El tipo aplicable consistirá en una cantidad por metro cúbico o por unidad de contaminación, en función de la base imponible a aplicar.

4. En el caso de aplicación por consumo, se establecerán criterios de progresividad, aumentando el precio del metro cúbico a medida que crezcan los consumos, con objeto de promover el ahorro de agua.

5. El tipo aplicable para las industrias se regulará según lo establecido en esta Ley, de manera que a aquellas industrias que no reduzcan la carga contaminante de referencia se les aplique el tipo máximo establecido.

Gestión

1. El canon de saneamiento será facturado y percibido directamente de los usuarios por las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que efectúen un suministro de agua en el área en la que sea de aplicación el canon.

2. El propio Instituto Aragonés del Agua será quien facture y perciba el canon directamente de los usuarios cuando no exista un suministrador oficial o así se establezca reglamentariamente.

3. El Instituto Aragonés del Agua comprobará e investigará las actividades que se refieran al rendimiento del canon, tales como el consumo de agua, la facturación, el vertido o su percepción, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Tributos en materia de inspección, ejercicio de la potestad sancionadora y recaudación por vía de apremio.

4. Las personas o entidades suministradoras deberán declarar e ingresar el importe del canon en la forma y en los plazos que se fijen reglamentariamente.

5. En los supuestos de impago del canon, la gestión, inspección y recaudación por vía de apremio del mismo se efectuará por la Dirección General de Tributos con sujeción a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y disposiciones complementarias o concordantes.

Capítulo VIII: ORDENANZAS EDIFICACIÓN

Art.48 Patios

Art.48.1. Patios cerrados interiores

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales o estancias que abren a ellos y de la altura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias vivideras más bajas, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio (D), o de cocina – comedor (K+C), podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0.30 H, a condición de que la superficie de planta de patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan en el cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B y C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego a la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de tal condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de los patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Usos del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento frontal con huecos. A	Paramento frontal ciego. B	Paramento frontal con huecos. C	Paramento frontal ciego. D
Dormitorio (D) Cocina-Comedor (K + C) Estancias (E)	A \geq 0,40H A \geq 3,30m	B \geq 0,32H B \geq 3,00m	C \geq 0,32H C \geq 3,00m	D \geq 0,25H D \geq 2,70m
Cocina (K)	A \geq 0,30H A \geq 3,00m	B \geq 0,24H B \geq 2,70m	C \geq 0,24H C \geq 2,70m	D \geq 0,19H D \geq 2,40m
Escalera y otros usos	A \geq 0,25H A \geq 2,70m	B \geq 0,20H B \geq 2,40m	C \geq 0,20H C \geq 2,40m	D \geq 0,16H D \geq 2,10m

Art.48.2. Patios abiertos a fachadas y a patios de manzana

Se prohíben los patios nuevos abiertos a fachada, permitiéndose sólo los ya existentes en edificaciones de viviendas unifamiliares.

Se permiten patios abiertos a patios de manzana, cuando la alineación a la misma no sea obligatoria, siempre que su planta cumpla las siguientes dimensiones:

- Que el lado abierto tenga una dimensión mínima de 6 metros.
- Que el lado opuesto al interior, tenga una dimensión mínima igual a 3 metros.
- Que el fondo no sea superior a 1.5 veces la dimensión del lado abierto
- Que las luces rectas de todo hueco cumplan las dimensiones mínimas de los patios cerrados.

Art.49 Salientes y vuelos

En la Zona A se prohíben los cuerpos volados cerrados y sólo se permiten balcones de cerrajería.

Art.49.1. Arranque de vuelos

El arranque de los vuelos estará como mínimo a 3.50 metros sobre la rasante de la acera, medida en el punto de la misma de rasante más allá.

Art.49.2. Balcones, miradores y cuerpos volados cerrados

- Balcones: aquellos cuerpos volados cuyo espesor no exceda de 12 cm. de altura y limitados en sus lados por barandillas metálicas o de madera.
- Miradores: aquellos cuerpos volados limitados en sus lados por el cerramiento acristalado sobre carpintería metálica o de madera. Se admitirán elementos opacos a nivel de forjado de una altura máxima de 80 cm. que incluirán el canto del forjado y posibles cajas de persianas.
- Cuerpos volados cerrados: aquellos que tienen alguno de sus lados de fábrica fija.

Art.49.3. Vuelos permitidos

<u>Ancho calle</u>	<u>Balcones</u>	<u>Miradores</u>	<u>Cuerpo volados cerrados</u>
≤ 4	0.30	Prohibidos	Prohibidos
> 4 a 6	0.40	Prohibidos	Prohibidos
> 6 a 8	0.60	Prohibidos	Prohibidos
> 8 a 10	0.80	0.80	0.80
> 10	1.00	1.00	1.00

En cualquier caso los vuelos respetarán siempre el arbolado existente, permitiéndose el desplazamiento y/o sustitución cuando sea necesario.

Art.49.4. Longitud de vuelos permitidos

Los balcones, miradores y cuerpos volados cerrados, solo podrán ocupar un máximo del 50% de la longitud de su fachada, y su separación de las medianerías será como mínimo de 0.80 metros. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 582 del Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes.

No se admiten balcones y miradores en un mismo tramo volado, debiendo establecerse entre ambos una separación de 0.50 metros.

Art.49.5. Vuelos en aleros

Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0.50 metros. En el caso de existir balcones, miradores o cuerpos cerrados volados, el alero podrá superar a éstos hasta 0.20 metros.

Art.49.6. Vuelos en patios y a partir de la profundidad máxima edificable

Los miradores y cuerpos cerrados volados nunca podrán sobrepasar la profundidad máxima edificable, ni podrán volar nunca sobre los patios de manzana o parcela, permitiéndose en el caso de balcones.

Art.50 Condiciones de altura

Art.50.1. Altura reguladora máxima

- 1.- La altura reguladora máxima es la distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones.
- 2.- La distancia vertical en metros se medirá en el plano de la fachada, desde la cota de la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada, hasta la intersección con el plano que contiene el faldón de cubierta.
- 3.- Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectuará de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0.70 metros. En el caso contrario deberá escalonarse la edificación para que cumpla siempre establecido en el punto anterior.
- 4.- En los casos que se prevean alturas reguladoras distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma del apartado anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.
- 5.- Cuando se fije un fondo máximo y/o aparezca un patio de manzana, la altura reguladora máxima en las fachadas posterior y /o laterales será la proyección horizontal de la establecida para la fachada que esté regulada, y a partir de ella arrancará siempre obligatoriamente el faldón de cubierta.
- 6.- Cuando se fije el frente desde el que se medirá la altura reguladora máxima y no se especifique lo contrario, la altura reguladora máxima en las fachadas posterior y/o laterales, si

no la tiene fijada independientemente, será la prolongación horizontal de la establecida en el frente en el que está fijada.

7.- Se prohíben los hastiales en las fachadas, incluso en los casos de edificios con fachadas en esquinas.

8.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permite la cubierta y los elementos por encima de ella permitidos.

Art.50.2. Cubierta y elementos por encima de ella

50.2.1.

Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente comprendida entre el 25% y el 35%. Cada faldón de cubierta tendrá una pendiente única sin cambios planos. También se permitirán cubiertas planas combinadas con cubiertas inclinadas cumpliendo la normativa siguiente.

50.2.2.

El espacio bajo cubierta podrá utilizarse en su totalidad para cualquiera de los usos permitidos en plantas alzadas. Cuando haya terrazas, éstas nunca podrán manifestarse en fachadas y se retranquearán de la misma al menos 2.5 metros.

50.2.3.

La altura máxima de la cumbrera respecto a la altura reguladora máxima será de 3.50 metros.

50.2.4

Por encima del plano de la cubierta sólo se permitirán las chimeneas de salida de humos y ventilación, antenas, pararrayos y casetones de ascensor que deberán tener como máximo la altura mínima permitida por la normativa vigente sobre ascensores.

Caso de realizarse huecos en los faldones de cubierta, no podrán sobrepasar el plano de cubierta y deberán estar contenidos en el mismo. La distancia entre huecos será como mínima altura la de la anchura del propio hueco. No se admiten rasgaduras continuas, y la distribución de los huecos deberá guardar unas reglas mínimas de composición.

50.2.5.

En el caso de que las edificaciones se construyan, con una altura inferior a la máxima permitida, la cubierta y construcciones por encima de ella deberán seguir cumpliendo obligatoriamente con lo establecido en los apartados anteriores.

Art.51 Planta alzada

Es toda la planta de edificación que esté por encima de la planta baja.

Art.52 Planta entrecubierta

Es toda la planta entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada. La altura libre máxima en el plano de las fachadas será de 1.00 metros, y cuando sobrepase esta altura se contabilizará como una planta más.

Art.53 Aparcamientos

En el diseño de aparcamientos, en edificios de varias viviendas, se aplicarán las condiciones particulares de diseño de los aparcamientos en edificios de Viviendas de Protección Oficial, incluidas en las condiciones relativas a las pendientes de las rampas. Podrá existir un 10% de plazas de dimensiones inferiores para motocicletas y similares.

Capítulo IX: REGULARIZACIÓN DE LAS ZONAS

SUELO URBANO ZONA A

Corresponde esta zona al casco antiguo de la población tanto en el núcleo principal como al Barrio de Berbedel. El objetivo de esta ordenación es conservar el patrimonio histórico urbano y arquitectónico y regular la renovación de la edificación.

Se establece como solar mínimo aquel que sea susceptible de uso después de situar en el una escalera. Un solar que tenga más de 4 metros de fachada mas de 10 metros de fondo y mas de 40 metros cuadrados de superficie cumple las condiciones de solar mínimo. Se admite siempre como solar mínimo aquellos que provienen de la sustitución de una casa existente.

IX.A.a. Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán como norma general sus líneas de fachadas coincidentes con la alineación del vial. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbre anteriores que lo exijan. Se permite pudiéndose llegar a exigir retranqueos para resolver medianeras o colindantes con edificios singulares, catalogados etc... .Los edificios catalogados o colindantes a ellos, precisaran aprobación previa.

IX.A.b. Limitaciones de altura

La altura máxima será igual o inferior a 10,00 metros y desarrollada en planta baja más dos plantas alzadas más entrecubierta, restringiendo la ordenación de manera que, las calles cuya anchura sea inferior a 5 metros no puedan elevarse en cumbrera por encima de los 10 metros, lo que implica la posibilidad de aprovechar planta baja más dos plantas alzadas, pero no entrecubierta.

IX.A.c. Limitaciones de ocupación

- En planta baja se admite el 100% de ocupación.
- En plantas alzadas se permite el 75% de ocupación.
- No obstante se admite que los primeros 12 metros de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.
- Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrizados cubiertos.

IX.A.d. Limitaciones de edificabilidad

La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura al solar de que se trate.

IX.A.e. Limitaciones de uso

Se admiten los usos establecidos en la normativa urbanística general.

Industrial: Pequeños talleres en planta baja , prohibido en edificios completos, tolerándose los existentes.

En todos los casos se tendrá en cuenta cuando sea de aplicación el Reglamento de actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas.

IX.A.f. Condiciones estéticas

Se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística general especificada anteriormente.

SUELO URBANO ZONA B

Corresponde esta zona al ensanche de la población. El objetivo de esta ordenación es regularizar la edificación, con ordenanzas acordes a lo existente.

Se establece como solar mínimo aquel que tenga más de 8 metros de fachada mas de 12 metros de fondo y mas de 100 metros cuadrados. No obstante podrán autorizarse viviendas adosadas o pareadas, con tipología de viviendas en hilera que no cumplan estas condiciones de solar mínimo.

En particular se admiten disminuciones de la longitud de fachada, hasta un mínimo de 5 metros, aumentando el el fondo del solar en la misma medida en que se disminuya la fachada. (Ej: fachada=7m y fondo=13m, fachada=5,5 fondo 14.5m)

Análogamente se admiten disminuciones de fondo hasta un mínimo de 7 metros, aumentando la longitud de fachada en la misma longitud. (Ej: fachada=9 fondo=11, fachada=11.5 fondo=8,5

IX.B.a. Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán como norma general sus líneas de fachadas coincidentes con la alineación del vial. Se permiten retranqueos siempre que se traten debidamente las medianeras, tanto propias como vecinas. Se considera tratamiento debido el realizado con los mismos materiales que la propia fachada.

IX.B.b. Limitaciones de altura

La altura máxima será igual o inferior a 10,00 metros y desarrollada en planta baja más dos plantas alzadas más entrecubierta, restringiendo la ordenación de manera que, las calles cuya anchura sea inferior a 5 metros no puedan elevarse en cumbreira por encima de los 10 metros, lo que implica la posibilidad de aprovechar planta baja más dos plantas alzadas, pero no entrecubierta.

IX.B.c. Limitaciones de ocupación

- En planta baja se admite el 100% de ocupación.
- En plantas alzadas se permite el 75% de ocupación.
- No obstante se admite que los primeros 12 metros de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.
- Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrizados cubiertos.

IX.B.d. Limitaciones de edificabilidad

La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de edificar el 100% en planta baja y una banda paralela a fachada de 12 metros de fondo en plantas alzadas.

IX.B. e. Limitaciones de uso

Se admiten los usos establecidos en la normativa urbanística general.

En suelo urbano consolidado se permite **uso Industrial**, exclusivamente de pequeños talleres en planta baja , prohibido en edificios completos, tolerándose los existentes.

En todos los casos se tendrá en cuenta cuando sea de aplicación el Reglamento de actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas.

IX.B.f. Condiciones estéticas

Se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística general especificada anteriormente.

SUELO URBANO ZONA C

Corresponde esta zona a la zona de cuevas o bodegas de la población. El objetivo de esta ordenación es regularizar la edificación, con ordenanzas acordes a lo existente. Como parcela mínima, se deberán mantener las parcelas existentes, y para nuevas reparcelaciones se estará a lo dispuesto en el PERI.

IX.C.a. Limitaciones de posición-zona de protección

El Ayuntamiento como es tradicional, en cada caso, que le sea solicitado, podrá vender al propietario de la cueva el terreno anterior a esta, estableciendo las alineaciones que se definan en el PERI. No pudiendo acometer ninguna actuación hasta la aprobación de dicho documento.

IX.C.b. Limitaciones de altura

La altura máxima será igual o inferior a 7,50 metros y desarrolladas en planta baja más planta alzada más entrecubierta.

IX.C.c. Limitaciones vuelos sobre espacios públicos

Quedan absolutamente prohibidos a excepción de aleros.

IX.C.d. Limitaciones de ocupación

Solamente se permitirá la edificación en los patios anteriores a las cuevas o bodegas en una superficie máxima del 33% de la superficie del patio, ajustándose a las alineaciones marcadas en el PERI y debiendo urbanizarse completamente el resto. Cuando se sustituya o restaure algún edificio existente, se permitirá conservar el volumen y ocupación del suelo primitivo, así como las alineaciones de hecho.

IX.C.e. Limitaciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,30 m²/m².

IX.C. f. Limitaciones de uso

Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Hotelero.
- Cultural.

IX.C.g. Condiciones estéticas

Se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística general especificada anteriormente.

IX.C.h. Ejercicio de la facultad de edificar hasta la aprobación del PERI

Siempre que los terrenos se sitúen en un área pendiente de P.E.R.I. y en una manzana no consolidada al menos en sus dos terceras partes, al no existir el grado de determinación preciso del planeamiento y no existir posibilidad de remitirse en éste Plan General a las alineaciones y rasantes. No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

IX.C.i. Objetivos del PERI

- Plantear la rehabilitación y mejora de los espacios más degradados.
- Señalar en detalle las alturas, alineaciones y rasantes aplicables, así como los índices de edificabilidad.
- Establecer definitivamente el catalogo y las ordenanzas de estética y protección del patrimonio de la zona.
- Recuperar para el peatón espacios abiertos proponiendo soluciones para el tráfico y aparcamientos.
- Concretar las soluciones de tráfico en las áreas circundantes, mejorando la accesibilidad rodada.
- Proponer medidas detalladas para paliar los impactos negativos de edificios y ambientes nocivos.
- Comprobar y renovar la validez de las infraestructuras, completándolas y ampliándolas si fuera necesario.
- Coordinar y relacionar las diferentes zonas que conviven en el área, estructurando esta.
- Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y detallando las condiciones de edificación.
- Regularizar los terrenos de propiedad municipal, tanto los que se encuentran sobre las cuevas así como los que se encuentran entre estos y los viales.

SUELO URBANO ZONA D

Corresponde esta zona a las zonas de servicios y equipamiento.
Se establece como solar mínimo aquel que tenga mas de 7 metros de fachada más de 10 metros de fondo y más de 100 metros cuadrados de superficie.

IX.D.a. Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada retranqueadas de la alineación del vial, una longitud mínima de tres metros. Lateralmente se realizara un retranqueo de 1.5 metros mínimo. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder excepción a esta norma.

IV.D.b. Limitaciones de altura

La altura del alero será igual o inferior a 10 metros. Pudiendo autorizarse alturas mayores si se demostrara la necesidad de las mismas.

IV.D.c. Limitaciones de ocupación

Se admite una ocupación máxima del 60% pudiendo autorizarse mayores ocupaciones en solares inferiores a 500 m² y entre medianeras.

IV.D.d. Limitaciones de edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de 1.5 m²/m²

IV.D.e. Limitaciones de uso

El uso queda restringido al de servicios y equipamiento

IV.D.f. Condiciones estéticas

Los edificios se realizaran con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

SUELO URBANO ZONA E

En las zonas verdes no se permiten otras edificaciones que las derivadas de la comodidad de los usuarios, pequeñas construcciones para el uso o disfrute y mantenimiento de las zonas verdes, con un máximo de 30 m² de superficie.

La superficie bruta del suelo urbano no consolidado (SUNC) es de 48.755,76 m², dividida en tres unidades de ejecución (UE):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE -1

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Corresponde a la zona de Suelo Urbano no Consolidado situada entre el Equipamiento EQ1 y el sector R5. (Vid Plano 0.7.4).

FINES Y CODICIONES DE LA ORDENACIÓN.

- Ordenación de la edificación en el espacio resultante entre vías ya establecidas. Vid. plano 0.7.1.
- Apertura de viales.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

Plan Especial de Reforma Interior. No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.

DATOS BÁSICOS

- Superficie Bruta de la unidad: 10.800,42 m².
- Aprovechamiento medio: 0,30 (m²/m²)
- Uso: Residencial y Compatibles
- Edificabilidad real s/ suelo bruto: 0,30 (m²/m²)
- Densidad máxima de viviendas: 20 viviendas/ha.

CESIONES.

-Cesión del suelo correspondiente al 10,00% del aprovechamiento medio.

-Cesión de 1.614,90 m² de zona verde, que corresponden con la parte de la colina incluida en esta unidad y computarán a los efectos de determinar las reservas del Sistema Local de Espacios Libres.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

10% s/ edificabilidad real total

PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTAR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

4 años.

CONDICIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

-La ejecución de 1.614,90 m² de zona verde (parte de la colina incluida en esta unidad), se llevará cabo de forma homogénea con la zona verde prevista en el sector R5 contiguo.

-Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Especial de Reforma Interior como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para el acceso a la unidad de ejecución desde la carretera provincial y desde el núcleo urbano, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE -2

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Corresponde a la zona de cuevas más al Norte dentro del suelo urbano no consolidado. Zona C (cuevas). (Vid Plano 0.7.4).

FINES Y CODICIONES DE LA ORDENACIÓN.

-Ordenación de la edificación en el espacio resultante entre vías ya establecidas. Vid. plano 0.7.1.
-Apertura de viales.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

Plan Especial de Reforma Interior. No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.

DATOS BÁSICOS

- Superficie Bruta de la unidad: 12.964,84 m².
- Aprovechamiento medio: 0,30 (m²/m²)
- Uso: Residencial y Compatibles
- Edificabilidad real s/ suelo bruto: 0,30 (m²/m²)
- Densidad máxima de viviendas: 20 viviendas/ha.

CESIONES.

Cesión del suelo correspondiente al 10,00% del aprovechamiento medio.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

10% s/ edificabilidad real total

PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTAR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PERI).

4 años.

CONDICIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

-Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Especial de Reforma Interior como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para el acceso a la unidad de ejecución desde la carretera provincial y desde el núcleo urbano, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE -3

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Corresponde a la zona de cuevas dentro del suelo urbano no consolidado, Zona C (cuevas). Linda al Norte con la calle Goya, al Sur con los espacios libres (SGEL 2), al Este con la calle Colón y al Oeste con los espacios libres (SGEL1). (Vid Plano 0.7.4).

FINES Y CODICIONES DE LA ORDENACIÓN.

- Ordenación de la edificación en el espacio resultante entre vías ya establecidas. Vid. plano 0.7.1.
- Apertura de viales.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

Plan Especial de Reforma Interior. No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.

DATOS BÁSICOS

- Superficie Bruta de la unidad: 5.741,40 m² + 19.281,03 m² = 25.022,43 m².
- Aprovechamiento medio: 0,30 (m²/m²)
- Uso: Residencial y Compatibles
- Edificabilidad real s/ suelo bruto: 0,30 (m²/m²)
- Densidad máxima de viviendas: 20 viviendas/ha.

CESIONES.

Cesión del suelo correspondiente al 10,00% del aprovechamiento medio.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

10% s/ edificabilidad real total

PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTAR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PERI).

4 años.

CONDICIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

-Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Especial de Reforma Interior como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para el acceso a la unidad de ejecución desde la carretera provincial y desde el núcleo urbano, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

SUELO URBANIZABLE

Constituye el suelo urbanizable los terrenos que sin tener la condición jurídica de suelo urbano, el Plan general declara aptos para ser urbanizados. Calificándose por este Plan como delimitado (referenciándose según su uso como R1, R2, R3, R4, R5 y R6 para el ámbito calificado de residencial, I1 e I2 para el ámbito industrial).

Los planes parciales establecerán la obligación para los proyectos de urbanización de prever actuaciones de restauración de la vegetación de ribera autóctona y de los sistemas naturales asociados a los cursos de agua, cuando alguno de estos elementos se encuentre incluido en su ámbito.

APROVECHAMIENTO MEDIO

Se establece también el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores previstos por el desarrollo del Plan para planes parciales. Su cálculo se justificará en el Programa de Actuación del Plan.

Los propietarios de cada sector habrán de ceder gratuitamente a la administración actuante el 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector. Dicha cesión se materializará en suelo susceptible de aprovechamiento para la edificación.

RED VIARIA

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados a la calidad del suelo existente y preferentemente flexibles.

Todos los encuentros de las calles serán dimensionados conforme a las " Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones " de la Dirección General del MOPU (1985).

Anchos mínimos de calzadas.

Red viaria básica .10 m

Red viaria secundaria. 8m

Ancho mínimo para tránsito de peatones:

Aceras:

- calles con anchura mayor a 10 m.: 1,5 m.
- calles con anchura menor a 10 m.: 1 m.

Sendas exclusivas: 2.20 m

ALCANTARILLADO

También denominada red de saneamiento. Todas las parcelas tendrán una acometida de alcantarillado para evacuación de las aguas negras y de lluvia.

Velocidad de circulación del agua de 0.5 a 4 ml/s.

Se dispondrá de cámara de descarga en cabecera de colectores.

No se instalarán tuberías de menos de 30 cm. de diámetro.

d) La distancia máxima entre pozos de registro será de 50m.

RED DE AGUA

Todas las parcelas tendrán una acometida a la red de abastecimiento de aguas, con una instalación de distribución interior para disponer de agua corriente, estableciéndose conforme a los siguientes requisitos:

Velocidad máxima admisible de 1.5 m/s.

Las conducciones irán preferentemente bajo aceras o zonas verdes.

La dotación de agua será como mínimo de 300 l/ habitante y día en caudal continuo, ya contando con la previsión del agua para riegos y otros usos.

En la red de distribución se dispondrá bocas de riego e hidrantes.

RED DE ELECTRICIDAD

Todas las parcelas deberán estar dotadas de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 75 KVA por Ha. Bruta del Plan.

En las parcelas, el suministro se realizará en B.T. mediante su correspondiente red y caja y armarlo de acometida.

La red de baja tensión será subterránea con conductores P.R.C.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público será subterránea a partir de cable de cobre, con aislamiento de 100 v. bajo tubo de PVC.

Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico, o muy resistente.

La Instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la norma MI-BI-010

Como mínimo deberá cumplir las siguientes condiciones: Luminancia media: 1 cd/m

APARCAMIENTOS

De acuerdo con las previsiones establecidas en estas Normas, a las que nos remitimos.

La aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, conjuntamente con su efectiva ejecución y el cumplimiento de los deberes y cargas establecidas en este capítulo, será condición imprescindible para la transformación del suelo urbanizable programado en suelo urbano y el ejercicio consiguiente del derecho a la edificación por parte de los propietarios.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES

Sector 1. Residencial R1

- 1.- USO: Residencial y compatibles.
- 2.- Superficie bruta del Sector : 12.104,52 m2.
 - Superficie neta del Sector: 10.594,07 m2
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 1.510,45 m2
 - Superficie de Sistemas Generales adscritos: 903,31 m2 del SGEL 2.
- 3.- Cesiones: 10 % s/ aprovechamiento medio.
4. El índice de edificabilidad del sector será :0,30 m2 techo/ m2 suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30.
- 7.- Retranqueos: 3 metros a todo linderero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.
- 8.- Parcela mínima: 250 m2.
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 2. Residencial R2

- 1.- USO: Residencial y compatibles.
- 2.- Superficie bruta del Sector : 48.716,81 m².
 - Superficie neta del Sector: 40.213,13 m²
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 8.503,68 m²
 - Superficie de Sistemas Generales adscritos: 4.925 m² del SG EQ2.
- 3.- Cesiones: 10 % s/ el aprovechamiento medio.
4. El índice de edificabilidad del sector será : 0.35 m² techo/ m² suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30
- 7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.
- 8.- Parcela mínima: 250 m².
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten los accesos al sector desde la carretera provincial y el acceso al núcleo urbano desde el sector o viceversa, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 3. Residencial R3

- 1.- USO: Residencial y compatibles.
- 2.- Superficie bruta del Sector: 30.699,71 m²
 - Superficie neta del Sector: 26.089,74 m²
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 4.609,97 m²
 - Superficie de Sistemas Generales adscritos: 3.726,69 m² del SGEL2 y 300m² del NU-R4.
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
- 4.. El índice de edificabilidad del sector será : 0,35 m² techo/ m² suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30
- 7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.
- 8.- Parcela mínima: 250 m².
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial, tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 4. Residencial R4

- 1.- USO: Residencial y compatibles.
- 2.- Superficie bruta del Sector : 20.343,70 m2.
 - Superficie neta del Sector: 17.289,33 m2
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 3.054,37 m2
 - Superficie de Sistemas Generales adscritos: 1.490 m2 del NU-R4.
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
- 4.. El índice de edificabilidad del sector será : 0,35 m2 techo/ m2 suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30.
- 7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.
- 8.- Parcela mínima: 250 m2.
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial, tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 5. Residencial R5

- 1.- USO: Residencial y compatibles.
- 2.- Superficie bruta del Sector :68.922,18 m².
 - Superficie neta del Sector: 58.531,96 m²
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 10.390,22 m².
 - Superficie de Sistemas Generales adscritos: 1.960 m² del NU-R5 y 2.000 m² del SGEQ2.
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
- 4.. El índice de edificabilidad del sector será :0,35 m² techo/ m² suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30.
- 7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero.
- 8.- Parcela mínima: 250 m².
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - El Sistema Local de Espacios Libres tiene una superficie de 6.892,22 m², de los que 2.160,94 m² corresponden a la parte de la colina incluida en el sector y que se ejecutará de forma homogénea con la zona verde prevista en la Unidad de Ejecución UE-1. El resto de la superficie del Sistema Local Espacios Libres (4.731,26 m²), se situará en la zona de fricción entre este sector y el I2.
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector desde la carretera provincial, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 6. Terciario T6

- 1.- USO: Terciario.
- 2.- Superficie bruta del Sector : 57.730,98 m2.
 - Superficie neta del Sector: 26.556,25 m2
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 31.174,73 m2. Se establece se situen en la zona de fricción entre este sector y el I2, con el fin de diferenciar los distintos usos.
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
4. El índice de edificabilidad del sector será : 0,40 m2 techo/ m2 suelo
- 5.- Aprovechamiento medio: 0,30.
- 6.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero.
- 7.- Parcela mínima: 250 m2.
- 8.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 9.- Sistema de actuación: Compensación.
- 10.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años.
- 11.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 7. Industrial I1

- 1.- USO: Industria en todas sus variantes, y uso terciario compatible con el industrial.
- 2.- Superficie bruta del Sector :36.792,45 m².
 - Superficie neta del Sector: 29.350,59 m²
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 7.441,86 m²
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
- 4.. El índice de edificabilidad del sector será : 0,60 m² techo/ m² suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 1 viviendas / instalación industrial.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,31.
- 7.- Retranqueos: 5 metros fachada principal y 3 metros al resto de linderos. Se permitirá el adosamiento de los linderos laterales previo acuerdo de los propietarios colindantes firmado ante notario en inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- 8.- Parcela mínima: 500 m² con un frente de fachada mínimo de 10 metros.
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector desde la carretera provincial, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 8. Industrial I2

- 1.- USO: Industria en todas sus variantes, y uso terciario compatible con el industrial.
- 2.- Superficie bruta del Sector :116.975,94 m2.
 - Superficie neta del Sector: 92.641,63 m2
 - Superficie destinada a Sistemas Locales: 24.333,51 m2. Se establece se situen en la zona de fricción entre este sector y el R5, con el fin de diferenciar los distintos usos.
- 3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.
4. El índice de edificabilidad del sector será :0,60 m2 techo/ m2 suelo
- 5.- La densidad bruta máxima es de 1 viviendas / instalación industrial.
- 6.- Aprovechamiento medio: 0,30.
- 7.- Retranqueos: 5 metros fachada principal y 3 metros al resto de linderos. Se permitirá el adosamiento de los linderos laterales previo acuerdo de los propietarios colindantes firmado ante notario en inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- 8.- Parcela mínima: 1.000 m2 con un frente de fachada mínimo de 10 metros.
- 9.- Desarrollo: Plan Parcial.
- 10.- Sistema de actuación: Compensación.
- 11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.
- 12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:
 - Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector desde la carretera provincial, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

SUELO NO URBANIZABLE

El Plan califica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser objeto de conservación y protección, así como los que considera que no son conformes para el desarrollo urbano. De esta manera se delimita la dinámica urbana y se impide la incorporación en las áreas edificadas de los terrenos que se consideren más aptos para otras finalidades.

En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los reconocidos expresamente por el Plan, asegurando siempre y en todo caso la conservación de los elementos naturales de este tipo de suelo.

Se establecen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable genérico.
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Río.
- c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras.
- d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio.

Medidas de protección y desarrollo.

Se prohíben absolutamente las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 179 y 180 de la Ley Urbanística Aragonesa. En consecuencia, no podrán efectuarse segregaciones de terrenos que den lugar a nuevas parcelas de superficie inferior a las mínimas previstas en la legislación agraria, según lo que establecen tales preceptos.

Se prohíbe igualmente la apertura de nuevos caminos, incluso los agrícolas o rurales, si no se verifican en ejecución del planeamiento urbanístico o de acuerdo con la legislación agraria.

A los efectos del cumplimiento de las disposiciones anteriores, se consideran incorporados a la documentación de este Plan general los correspondientes planos catastrales de caminos rurales y estructura de las parcelas agrarias existentes. Los caminos existentes forman parte del sistema general viario.

El Ayuntamiento o cualquier otra administración competente podrán redactar planes especiales para desarrollar la mejora del medio rural o de sus elementos: cursos de agua, espacios de cultivo o forestales, vías rústicas, etc.

Obras y usos admitidos

Los usos de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico se establecerán de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarse a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos, y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes y este planeamiento. En concreto, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en este Plan General y siempre que no lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, construcciones e instalaciones para los siguientes usos:

-Uso productivo rústico: son los usos vinculados a la explotación racional de los recursos:

-Usos de cultivo: cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales y otros análogos.

-Explotaciones agrarias y ganaderas y, en general, las explotaciones de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

-Usos extractivos: actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales).

-Actuaciones de interés público general: aquellas de protección y mejora del medio y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras de infraestructuras públicas, en concreto:

- Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural.
- Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general.
- Actuaciones relacionadas con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra pero requieren emplazarse en medio rural.
- Actuaciones de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos u otros similares.
- Servicios públicos, usos recreativos y similares a los de carácter dotacional: instalaciones recreativas y áreas de picnic; centro e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; usos de carácter científico, docente y cultural tales como centros de investigación, granja escuela; usos de carácter sanitario y asistencial siempre que concurren razones objetivas para localizarse en medio rural;

-Uso residencial limitados a:

- Formas de vivienda rural tradicional: viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23, 24 y 25 de la ley 5/1999 y de lo dispuesto en estas normas urbanísticas.

Conservación del medio rural.

Los propietarios de suelos no urbanizables velarán por el mantenimiento del arbolado y vegetación existente en los mismos, prohibiéndose las talas de árboles sin autorización expresa de la administración competente. Sólo se permitirá arrancar las cepas o troncos de los árboles y arbustos cortados, cuando sea imprescindible para una nueva plantación.

Las áreas de cultivo agrícolas se adaptarán a los procedimientos habituales de la zona, que no precisen de bancales. Aún así, se autorizarán estas, siempre que su necesidad provenga de un aprovechamiento agrario mejor o de la aplicación de técnicas de cultivo que lo aconsejen.

Las fuentes, acequias, canales, puentes, etc. deberán de mantenerse, en su entorno, en condiciones de salubridad y, cuando corresponda, de dominio público.

Queda totalmente prohibido abocar residuos agrarios, pecuarios, industriales o urbanos a los pozos, depósitos, márgenes o cursos de agua, como río, rieras o acequias.

Los caminos existentes deberán de ser conservados y preservados de construcciones.

La modificación o mejora de los trazados o de los perfiles longitudinales o transversales de los caminos necesitará una licencia municipal previa presentación de un proyecto donde se justifique la necesidad y conveniencia de las obras, la compatibilidad con el área rural donde se encuentren y la no afectación de otros elementos como cursos de agua o degradaciones del medio o del paisaje.

Los espacios intersticios o fincas resultantes de la rectificación de trazado de una vía pública del sistema general viario territorial no tendrán ningún tipo de aprovechamiento privado, a excepción del propio de los usos del suelo no urbanizable: agrario y forestal.

Instalaciones de utilidad pública e interés social.

Con excepción del uso de vivienda familiar, de los usos agrícolas, ganaderos o forestales, de las instalaciones de obras públicas y de los usos ligados a los de carreteras, como estaciones de servicios y talleres de automoción, las actividades y construcciones sólo podrán autorizarse las mismas si tienen la consideración de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de situarse en el medio rural.

Respecto a las viviendas, deberán de cumplir las determinaciones relativas a la imposibilidad de formación de núcleo de población.

Instalaciones de obras públicas.

Podrán autorizarse en el suelo no urbanizable construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas.

No podrán autorizarse las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior si afecta al equilibrio ecológico o valores paisajísticos o ambientales del área afectada o del entorno.

Núcleo de población.

A los efectos del artículo 179.2 de la Ley Urbanística de Aragón, se considera que existe núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Condiciones generales de las construcciones.

1. Las dimensiones máximas de cualquier edificación en suelo no urbanizable serán:

a) Altura máxima: 7 metros sobre la rasante del terreno natural en cada punto, o planta baja y un piso.

2) Superficie máxima de la planta: 250 m² si estuviere destinada a vivienda vinculada a la explotación agrícola, que deberá acreditarse, y si fuere solo para de uso agrícola máximo 500 m².

3) parcela mínima: 10.000 m²

3. El cierre de las fincas podrá ser de fábrica revocadas o pintada, o de piedra natural, hasta una altura máxima de 1,20 m, por encima de los cuales sólo se permitirán cierres vegetales o metálicos calados hasta 2,00 m de altura sobre el terreno.

4. En las zonas donde hubiere arbolado, las construcciones deberán de emplazarse de manera que subsistan todos los árboles no situados en el área estricta y necesariamente ocupada por la edificación, o cuando fuere necesaria para garantizar la accesibilidad a los edificios, que no obstaculicen la protección contra incendios, de acuerdo con lo que preceptúa la normativa sectorial en aplicación. Por este motivo, en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación del arbolado así como las medidas que se adopten para su protección y, en su caso, replantación.

5. Todas las nuevas construcciones, así como las existentes, para poder desarrollar alguna actividad clasificada, deberán de garantizar la evacuación de aguas y demás residuos de forma que no afecten el medio natural ni a sus elementos, debiendo en todo caso ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado en proporción superior a 1/3 de la superficie total construida, exceptuando los espacios mínimos necesarios para la circulación y aparcamiento.

7. Para obtener una licencia de obras, será imprescindible que la finca afectada tenga acceso por un camino ya existente.

8. Las formas y los materiales empleados en las construcciones del medio rural serán los propios de la edificación tradicional en esta provincia.

9. Excepcionalmente, podrán autorizarse viviendas familiares cuando no exista la posibilidad de formación de núcleo de población. No obstante se estará a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón. Los retranqueos establecidos para este tipo de construcción serán de 10 m a todos los linderos. La superficie máxima construida será de 300 m² y la altura dos plantas (7 m). La ocupación no excederá de 250 m²

Concesión de licencias y autorizaciones en suelo no urbanizable genérico.

Para la obtención de licencias en suelo no urbanizable, además de las determinaciones fijadas por la legislación urbanística y sectorial vigente en cada una de las materias, se observarán, con carácter general, los requisitos siguientes:

1. En el supuesto de licencias para edificaciones (incluida la vivienda rural) e instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que emplazarse en el medio rural, se seguirá la tramitación con aplicación del artículo 25 de la Ley Urbanística Aragonesa y la Orden 12 de abril de 1991. De acuerdo con dicho precepto, la solicitud de licencia se efectuará delante del Ayuntamiento.
2. En todo expediente de concesión de licencia o autorización, el Ayuntamiento pedirá, complementariamente a lo hasta aquí establecido, aquella documentación que se especifica en los apartados que siguen.
3. El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la propiedad inmobiliaria como finca indivisible, de aquel terreno sobre el cual se solicite, por parte de la propiedad, licencia de edificación, y condicionará la eficacia de la concesión o de la autorización, a la acreditación del asentamiento registral correspondiente, citado.
4. El otorgamiento de cualquier licencia o autorización en suelo no urbanizable estará supeditado al cumplimiento de las normas generales y específicas sobre condiciones higiénicas, de manera especial sobre evacuación de aguas residuales y técnico - constructivas, dictadas por las administraciones competentes.
5. En el caso de las edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas, previo a la obtención de la licencia de obras, deberá de haberse obtenido la autorización previa para la instalación y funcionamiento de las mismas.
6. En la solicitud de licencia para las granjas deberá de especificarse, mediante un plano detallado, la situación de la fosa de purines y el depósito de cadáveres, la localización respecto de todos edificios situados en fincas vecinas a setecientos metros (700 m) de radio, y quinientos metros (500) de las carreteras, con la especificación del uso de cada una y la localización respecto de todas las vías de agua existentes en un radio de ciento cincuenta metros (150 m) y la especificación del sistema de saneamiento, así como indicando de forma expresa el animal objeto de la explotación.
7. En todos los casos se pedirá, complementariamente, certificación del registro de la finca en que se solicita licencia, así como, si fuere necesario, de la finca matriz.
8. En el supuesto de vivienda vinculada a la explotación agrícola, se pedirá acreditación documental de la condición de agricultor en la explotación en la cual se solicita la licencia.
9. En todos los supuestos, complementariamente, el Ayuntamiento dará audiencia a los propietarios vecinos. Por tanto, los proyectos deberán de ir acompañados de una relación con los propietarios y sus domicilios a efectos de notificación.

Concesión de licencias y autorizaciones en suelo no urbanizable protegido.

Limitaciones de uso y edificación

No se permite en esta categoría ninguno de los usos previstos en el artículo 65 de estas normas, quedando explícitamente prohibidos los usos extractivos, movimientos de tierras, tala de árboles o cualquier actividad que altere el estado natural del terreno, del subsuelo o de la vegetación, y especialmente del bosque de ribera. Se permitirán los usos ganaderos y agrícolas que continúen con actividades existentes en el momento de la aprobación de este Plan.

No se permiten nuevas edificaciones, instalaciones o actividades con excepción del paso de caminos públicos o infraestructuras de utilidad pública.

Zaragoza, Marzo de 2007

Rodolfo Ramas Lorente
A r q u i t e c t o