

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**22083-TR-PGOU-CASTEJÓN DE MONEGROS-
HUESCA**

NORMAS URBANISTICAS

Fase: **TEXTO REFUNDIDO**

Municipio: **CASTEJÓN DE MONEGROS (HUESCA)**

Expediente: **H - 077/09**

Fecha: **JULIO - 2013**

Equipo redactor: **D. Alfonso Vega Cañadas. Arquitecto.**

D. Fernando Lafuente González. Abogado.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	6
Art. 1. Justificación y ámbito.....	6
Art. 2. Alcance	6
Art. 3. Interpretación de los documentos del PGOU.....	6
Art. 4. Vigencia.....	6
Art. 5. Circunstancias de revisión	7
Art. 6. Modificaciones del Planeamiento	7
Art. 7. Publicidad	7
Art. 8. Consulta urbanística	7
Art. 9. Exhibición y obtención de copias de planos	7
 TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	 8
Capítulo 1. Uso Residencial	8
Art. 10. Uso residencial	8
Capítulo 2. Uso Industrial.....	8
Art.11. Uso industrial.....	8
Capítulo 3. Uso Terciario.....	8
Art.12. Uso terciario	8
Capítulo 4. Uso Dotacional	8
Art.13. Uso dotacional	8
 TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	 9
Capítulo 1. Dimensión y forma.....	9
Art. 14. Altura de la edificación residencial	9
Art. 15. Condiciones de diseño para viviendas	9
Art. 16. Condiciones de diseño para oficinas y comercio	10
Art. 17. Condiciones de diseño para industrias.....	11
Capítulo 2. Higiene y calidad.....	12
Art. 18. Evacuación de aguas residuales	12
Art. 19. Condiciones generales	13
Capítulo 3. Dotación de servicios	13
Art. 20. Dotación de servicios.....	13
Capítulo 4. Seguridad.....	14
Art. 21. Medidas de Seguridad.....	14
Capítulo 5. Estéticas	14
Art. 22. Condiciones de estética.....	14
 TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	 15
Capítulo 1. Vías públicas	15
Art. 23. Red Viaria.....	15
Capítulo 2. Espacios libres públicos.....	15
Art. 24. Espacios libres públicos.....	15
Capítulo 3. Servicios urbanos	15

Art. 25. Servicios Urbanos.....	15
TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	18
Capítulo 1. Régimen del suelo urbano	18
Art. 26. Concepto.....	18
Art. 27. Condición de solar	18
Art. 28. Derecho y deber de edificar	18
Art. 29. Categorías de suelo urbano	19
Art. 30. Suelo urbano no consolidado.....	19
Art. 31. Suelo urbano consolidado	19
Art. 32. Obligaciones en suelo urbano consolidado.....	19
Art. 33. Obligaciones en suelo urbano no consolidado.....	19
Art. 34. Altura máxima en calles	20
Art. 35. Altura máxima en esquinas.....	21
Art. 36. Altura máxima en plazas	21
Art. 37. Cuerpos volados sobre espacios públicos.....	21
Art. 38. Sótanos y semisótanos	21
Art. 39. Plantas bajas	21
Art. 40. Alineaciones exteriores.....	22
Art.41. Cerramientos de parcelas y edificaciones.(VALLAS).....	22
Art. 42. Patios interiores	22
Art. 43. Vuelos y salientes en fachadas.....	23
Art. 44. Medianerías al descubierto	23
Art. 45. Solar mínimo	23
Capítulo 2. Regulación de las Normas Zonales u Ordenanzas	23
Art. 46. Disposiciones generales.....	23
Sección 1ª. Condiciones de uso y edificación en CASCO ANTIGUO.....	24
Art. 47. Casco antiguo	24
Art. 48. Limitaciones de usos	24
Art. 49. Limitaciones de parcela, posición y volumen.....	25
Art. 50. Condiciones Estéticas	26
Sección 2ª. Condiciones de uso y edificación en el ÁREA EXTENSIÓN CASCO GRADO 1.....	28
Art. 51. Área de Extensión Casco Grado 1	28
Art. 52. Limitaciones de usos	28
Art. 53. Limitaciones de parcela, posición y volumen.....	28
Art. 54. Ordenanzas aplicables	28
Art. 55. Condiciones estéticas.....	29
Sección 3ª. Condiciones de uso y edificación en el ÁREA EXTENSIÓN CASCO GRADO 2.....	31
Art. 56. Área de Extensión Casco Grado 2	31
Art. 57. Limitaciones de usos	31
Art. 58. Limitaciones de parcela, posición y volumen.....	31
Art. 59. Ordenanzas aplicables	31
Art. 60. Condiciones estéticas.....	32
Sección 4ª. Condiciones de uso y edificación en la Zona INDUSTRIAL	34
Art. 61. Zona INDUSTRIAL	34
Art. 62. Limitaciones de usos	34
Art. 63. Limitaciones de parcela, posición y volumen.....	34
Art. 64. Condiciones estéticas.....	34
Sección 5ª. Condiciones de uso y edificación en Zona de EQUIPAMIENTOS	35
Art. 65. Zona de equipamientos	35
Art. 66. Limitaciones de Usos.....	35
Art. 67. Limitación de parcela	35
TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	36

Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbanizable..... 36
 Art. 68. Suelo urbanizable 36
 Art. 69. Suelo urbanizable Delimitado..... 36
 Art. 70. Suelo urbanizable No Delimitado..... 37

Capítulo 2. Condiciones de planeamiento de desarrollo 37
 Art. 71. Condiciones de desarrollo: 37

Capítulo 3. Condiciones específicas en Suelo Urbanizable no delimitado 38
 Art. 72. Condiciones específicas en Suelo Urbanizable no delimitado..... 38

TITULO VII . CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE .. 39

Capítulo 1. Régimen del Suelo no urbanizable 39
 Art. 73. Régimen del suelo no urbanizable 39
 Art. 74. Categorías de suelo no urbanizable 39

Capítulo 2: Condiciones particulares de la edificación en Suelo no urbanizable 40
 Art. 75. Construcciones en suelo no urbanizable 40
 Art. 76. Tipos de construcciones..... 40
 Art. 77. Parcelaciones 40
 Art. 78. Condiciones paisajísticas 40

Capítulo 3. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable 41
 Art. 79. Régimen general 41
 Art. 80. Definición del concepto de núcleo urbano 41
 Art. 81. Parcela mínima 41
 Art. 82. Condiciones de las parcelas 41
 Art. 83. Clasificación de los usos 41
 Art. 84. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias 41
 Art. 85. Condiciones de las explotaciones agrarias en general 43
 Art. 86. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras 43
 Art. 87. Usos de utilidad pública o interés social que resurgen emplazarse en el medio rural 43
 Art. 88. Uso de vivienda familiar 44
 Art. 89. Condiciones generales de la edificación 44
 Art. 90. Condiciones generales de los usos y edificaciones existentes 44
 Art. 91. Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico 45
 Art. 92. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial 46
 Art. 93.-Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural..... 47
 Art 94.-Suelo No Urbanizable Especial de protección de Patrimonio Cultural..... 51
 Art. 95. Suelo no urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias..... 51
 Art. 96. Normas de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje 53

TITULO VII: DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN GENERAL 55

Capítulo 1. Disposiciones generales 55
 Art. 97. Instrumentos de gestión y urbanización 55

Capítulo 2. Instrumentos de planeamiento derivado 56
 Art. 98. Estudio de detalle..... 56
 Art. 99. Aplicación..... 56
 Art. 100. Limitaciones 56
 Art. 101. Documentación y tramitación 56

Capítulo 3. Instrumentos de gestión 58
 Art. 102. Proyecto de reparcelación..... 58

Art. 103. Proyecto de urbanización.....	58
Art. 104. Proyecto de obras ordinarias.....	58
Art. 105. Actos sujetos a licencia.....	58
Art. 106. Licencias urbanísticas.....	58
Art. 107. Obras mayores y obras menores.....	59
Art. 108. Instrucción del procedimiento.....	60
Art. 109. Subsanación de los defectos de la solicitud.....	60
Art. 110. Informes.....	60
Art. 111. Audiencia al interesado.....	60
Art. 112. Resolución.....	61
Art. 113. Interrupción del plazo.....	61
Art. 114. Silencio administrativo.....	61
Art. 115. Especialidades del procedimiento en el supuesto de solicitud de licencia de obra menor.....	61
Art. 116. Resolución.....	61
Art. 117. Condiciones de las licencias de obras en caso de obras de urbanización coetáneas a la edificación.....	62
Art. 118. Licencia de ocupación.....	62
Art. 119. Suministros.....	62
Art. 120. Licencia y apertura.....	63
Art. 121. Licencia de actividad clasificada.....	63
Art. 122. Licencia de instalación.....	63
Art. 123. Procedimiento especial de actuaciones sujetas a comunicación previa.....	63
Art. 124. Especialidades en caso de concurrencia de diversas licencias municipales.....	64
Art. 125. Resolución única.....	64
Art. 126. Plazo para la concesión de las licencias.....	65
Art. 127. Transmisión de las licencias.....	65
Art. 128. Plazo de ejecución de las obras.....	65
Art. 129. Caducidad de las licencias.....	65
Capítulo 4: Instrumentos de ejecución.....	66
.....	66
Art. 130. Ejecución de las actuales.....	66
Art. 131. Ejecución de viales y obras anejas.....	66
Art. 132. Edificación ruinosas.....	66
ANEXOS.....	67
A.1. Fichas de áreas de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC).....	67
UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 1.....	67
SECTOR INDUSTRIAL (SI-1).....	67

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Justificación y ámbito

1. Las presentes Normas y Ordenanzas, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), tienen por objeto la regulación del régimen jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.

Asimismo, si existe alguna referencia a normativas derogadas o sustituidas por otras, serán de aplicación estas últimas.

2. Las presentes Normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Monegros (Huesca).

Art. 2. Alcance

1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.

2. Serán de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas y Ordenanzas.

Art. 3. Interpretación de los documentos del PGOU

1. Corresponde al Ayuntamiento de Castejón de Monegros, el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:

- a) Las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la Memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
- b) El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.
- c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Art. 4. Vigencia

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Monegros entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de las presentes Normas Urbanísticas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 73 de la LUA y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Este PGOU tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

Art. 5. Circunstancias de revisión

Son motivos de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio y de carácter sectorial.

Art. 6. Modificaciones del Planeamiento

1. Las alteraciones de las determinaciones del PGOU que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del planeamiento. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la LUA.

2. El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la modificación.

b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

Art. 7. Publicidad

El PGOU, con sus Planos, Documentación Ambiental, Memorias, Normas Urbanísticas y Catálogo serán públicos, por lo que cualquier persona podrá consultarlos e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Art. 8. Consulta urbanística

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable de una finca, en los términos señalados en la normativa de aplicación.

Dicha información especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tengan atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la Cédula Urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias señaladas en el párrafo anterior.

En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se podrá exigir la aportación de la cédula urbanística del mismo.

Art. 9. Exhibición y obtención de copias de planos

Los planos del planeamiento vigente aprobado definitivamente, estarán para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en la Secretaría del Ayuntamiento, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen tomar copias de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitarán del Ayuntamiento, ingresando en las arcas municipales la tasa correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1. Uso Residencial

Art. 10. Uso residencial

El uso residencial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

Capítulo 2. Uso Industrial

Art.11. Uso industrial

El uso industrial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

Capítulo 3. Uso Terciario

Art.12. Uso terciario

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de servicios son los que aparecen delimitados como tales en el plano de "Usos y Alturas", con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de servicios, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo,. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

Capítulo 4. Uso Dotacional

Art.13. Uso dotacional

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos son los que aparecen delimitados como tales en el plano de "Alineaciones y Sistemas Generales", con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo,. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá modificarse el uso del suelo conforme al régimen establecido en los artículos 78 y 79 de la LUAr.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Dimensión y forma

Art. 14. Altura de la edificación residencial

1. Se denomina altura de edificación la distancia máxima existente entre la rasante oficial y la parte inferior del último forjado, medida verticalmente y sobre la línea de fachada.
2. La altura de edificación en ningún caso, salvo en la rehabilitación de edificios existentes, podrá ser superior a diez metros (10 m.)
3. El número máximo de plantas edificables en suelo urbano es de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluyen también los semisótanos que sobresalgan más de un metro por encima de cualquiera de las rasantes oficiales en contacto con la edificación.
4. La altura máxima libre de la planta baja se fija en cuatro metros (4 m.) y la altura mínima de las plantas de pisos en 2,50 m.
5. No se autoriza ningún tipo de ático, buhardillas ni plantas retranqueadas para usos residenciales por encima de la altura máxima de edificación. Solamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escaleras, cuarto de máquinas del ascensor, antenas receptoras, pararrayos, depósitos de agua y grano o cuartos de instalaciones.

Art. 15. Condiciones de diseño para viviendas

1. ALTURAS LIBRES: la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 m. en todas las dependencias excepto en armarios, trasteros, pasillos, baños y cocinas, donde podrá ser de hasta 2,30 m.
2. VIVIENDA EXTERIOR: Toda vivienda deberá tener condición de exterior para lo cual, deberá tener por lo menos una pieza dando a fachada en una longitud de 3 m. o dando a espacio interior de manzana abierto.

En este último caso, la distancia recta de luces hasta el límite del solar será de 7 m. como mínimo.

3. PROGRAMA MINIMO: Toda vivienda se compondrá como mínimo de comedor o cuarto de estar, cocina, dormitorio de dos camas y cuarto de aseo con retrete, lavabo y ducha.

El comedor o cuarto de estar y la cocina podrán estar unidos formando una sola pieza cocina-comedor.

4. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PIEZAS: Las superficies mínimas de las distintas dependencias serán:

- Dormitorio de una cama: 6 m² y lado mínimo 2 m.
- Dormitorio de dos camas: 10 m² y lado mínimo 2 m.
- Comedor o cuarto de estar: 14 m² y lado mínimo 2,80 m.
- Cocina: 5 m² y lado mínimo 1,70 m.
- Aseo: 2,00 m².
- Cocina-comedor: 18 m². y lado mínimo 2,80 m.
- Pasillos: ancho mínimo 0,90 m. sin que, motivado por pilares o conductos verticales, pueda tener en algún punto una anchura inferior a 0,80 m.
- Vestíbulo: ancho mínimo de 1,20 m.

5. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Toda pieza vividera tendrá luz y ventilación directa del exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

6. VENTILACIÓN FORZADA: En los baños y aseos se podrá ventilar por patinillos de dimensiones mínimas 0,60 x 0,60 m., pudiendo sustituirse éstos por chimeneas de ventilación activada que se prolongará por encima de la cubierta.

Para que las despensas o trasteros puedan ventilarse mediante conducto de ventilación activada, ninguna de sus dimensiones en planta será superior a 1,50 m.

7. ZAGUANES: Los zaguanes de entrada a edificios de dos o más viviendas tendrán una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de las escaleras.

8. ESCALERAS: En edificios colectivos de vivienda con dos o más viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo libre de 1 metro, con una altura máxima de contrahuella de 18,5 cm. Y con un fondo mínimo de huella de 28 cm., no permitiéndose las escaleras compensadas.

Para más de dos plantas sobre rasante, la escalera tendrá iluminación y ventilación natural al exterior en cada una de sus planta o iluminación y ventilación central dejando un hueco de escalera de 0,70 x 0,70 m. como mínimo.

9. AISLAMIENTOS: Todos los parámetros de cerramiento del edificio así, como las cubiertas, tendrán el aislamiento térmico necesario, para, en cada momento, cumplir la normativa vigente de aislamiento para las viviendas de protección oficial.

Art. 16. Condiciones de diseño para oficinas y comercio

1. Se podrán instalar en cualquier planta del edificio siempre que la zonificación permita su uso.
2. La altura mínima libre será de 2,50 m. y su superficie no será inferior a 1 m².
3. La ventilación e iluminación podrá ser natural o artificial.

4. Dispondrá como mínimo de un aseo con retrete y lavabo, ventilado, con una superficie mínima de 1,5 m².
5. Además de todo lo anterior, cumplirán todas aquellas normas que sean de aplicación para la actividad a la que se destina.

Art. 17. Condiciones de diseño para industrias

1. Las industrias se permitirán en aquellas zonas que las Normas determinen, y con las limitaciones en ellas expresadas.
2. Cumplirán la normativa de Seguridad e Higiene en el trabajo así como la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

Capítulo 2. Higiene y calidad

Art. 18. Evacuación de aguas residuales

1.-En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.

2.-Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente. Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca, únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.

3.-La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.

4.-Las nuevas redes deben siempre que sea posible, conectarse con las ya existentes, evitando que se generen nuevos puntos de vertido. Esto debe ser así no sólo con los suelos urbanos, sino con aquellos suelos urbanizables.

5.- Deberá incluirse la obligación de que los vertidos a la red cumplan las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero de 2004, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2.004.

6.-En los suelos que se permitan **actividades ganaderas** debe **prohibirse** estrictamente el **vertido de purines al alcantarillado**, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

7.-La actividad industrial deberá tener las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas, en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado, éstas deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.
- b) Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

8.-De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los **suelos urbanizables** que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes **cargas urbanísticas**:

- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de uso industrial o 150€ por habitante equivalente.
- En suelos residenciales, 450€ por vivienda.

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

9.-Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Castejón de Monegros para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

10.-Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

11.-Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), regulado en el Decreto 107/2009, de 9 de junio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D) publicado en el B.O.A de 1 de julio de 2.009.

12.- Cuando se quiera realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, según el artículo 78 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, se debe pedir autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Art. 19. Condiciones generales

Todas las viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas que exige la Orden del 29 de febrero de 1944 del Ministerio de Gobernación, modificada por Dictamen de la Dirección General de Arquitectura de 15 de noviembre de 1945, además de las que se expresan a continuación.

Capítulo 3. Dotación de servicios

Art. 20. Dotación de servicios

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las Normas Básicas de la Edificación (NBE), la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garages, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Capítulo 4. Seguridad

Art. 21. Medidas de Seguridad

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime, que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponda.

Capítulo 5. Estéticas

Art. 22. Condiciones de estética

1. Con carácter general, se tenderá a conseguir que las nuevas edificaciones armonicen con el carácter de las existentes, sin que ello suponga buscar un mimetismo con formas pasadas o un conservadurismo a ultranza.
2. .La armonía urbana se deberá conseguir con la elección de los materiales y tonos y con la creación de volúmenes que a criterio del proyectista, sean los adecuados.

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Vías públicas

Art. 23. Red Viaria

Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones, vehículos propios de las áreas urbanas del transporte en carretera.

En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:

- Vías rurales
- Vías locales

Tendrán el régimen y la consideración de **vías locales** las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso o implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

Capítulo 2. Espacios libres públicos

Art. 24. Espacios libres públicos

El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación del arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 10% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

Capítulo 3. Servicios urbanos

Art. 25. Servicios Urbanos

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependa, etc. incluye también privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicas y los servicios de infraestructuras y suministro básico del núcleo urbano.

Comprende:

- 1.- Servicios públicos urbanos:

- a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.
- d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

2.- Servicios de Infraestructura:

Usos de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas del núcleo urbano.

- a) Producción, almacenamiento, y distribución de agua, energía y alumbrado público.
- b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.

Las condiciones técnicas mínimas que debe cumplir la red de saneamiento municipal, tendrán las siguientes características:

Tipología: Red de Sistema Unitario

Diámetros: 315 mm de diámetro como mínimo para los colectores de saneamiento.

Velocidades: 1m/seg

Material: PVC –SN4

Elemento obligatorio: La pendiente mínima del trazado de la red de saneamiento será como mínimo de 1%.

En los inicios de la red se debe poner un grifo o una cámara de descarga.

- c) Infraestructuras de la telecomunicación.
- d) Estaciones de venta de carburantes.

3.- Administración pública:

Uso de servicio destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

- a) Administración general del Estado.
- b) Administración de la Comunidad Autónoma
- c) Administración local.

Las Administraciones de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración pública.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1. Régimen del suelo urbano

Art. 26. Concepto

Tendrán la consideración de Suelo Urbano:

1. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Los terrenos que el PGOU incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del planeamiento, los requisitos establecidos en el párrafo anterior.
3. Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 27. Condición de solar

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 28. Derecho y deber de edificar

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.
3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, en cuanto la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario atendiera las obligaciones que le corresponden, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 29. Categorías de suelo urbano

El PGOU distingue entre las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.

Art. 30. Suelo urbano no consolidado

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el PGOU defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización,

renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa urbanística y de suelo.

Art. 31. Suelo urbano consolidado

Todo el suelo urbano que el PGOU no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado.

Art. 32. Obligaciones en suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

Art. 33. Obligaciones en suelo urbano no consolidado

Sin perjuicio de lo establecido para cada Unidad de Ejecución, en este tipo de suelos los promotores de actuaciones de urbanización, según determina el art. 24 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, tienen las siguientes obligaciones:

- a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.
- d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e

infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Administración de la Comunidad Autónoma.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo establecido en la letra siguiente.

- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4.
- f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Art. 34. Altura máxima en calles

1. Siempre que como mínimo la mitad de la longitud de la línea de fachada correspondiente al tramo de calle esté libre de edificación, se fija la altura máxima de edificación en función del ancho medio de la calle según la tabla siguiente:

Ancho medio	Altura máxima	Número máximo de plantas
Menor igual o mayor a 6 m.	10 m.	3

2. Si al menos la mitad de la longitud de la línea de fachada correspondiente al tramo de calle estuviese edificada, la altura máxima de edificación se fijará en función de la altura media existente.

Art. 35. Altura máxima en esquinas

1. En los solares que formen esquinas con calles de diferente ancho medio, se aplicará a la de mayor ancho la altura correspondiente a la de menor ancho, en una longitud mínima de 10 metros.

2. En caso de chaflán, dicha longitud se medirá desde la arista del chaflán con la calle de mayor ancho, y en el caso de una curva, desde el punto de tangencia correspondiente a la calle de mayor ancho.

Art. 36. Altura máxima en plazas

1. Si las líneas de fachada que dan frente a una plaza se encuentran libres de edificación

como mínimo en la mitad de su longitud, se fijará como altura máxima la correspondiente a la calle de menor ancho de las que confluyan a la plaza.

2. Siempre que las líneas de fachada se hallen edificadas en al menos la mitad de su longitud, la altura máxima se fijará en función de la altura media existente.

Art. 37. Cuerpos volados sobre espacios públicos

1. No se permiten cuerpos volados cerrados.

2. Los cuerpos volados abiertos deben situarse, en todos sus puntos, a una altura superior a los 3,5 m., medidos desde la rasante oficial de la calle.

3. El vuelo abierto máximo permitido es:

- Calles con anchura media inferior a 6 m. 0, 30 m.
- Calles con anchura media superior o igual a 6 m. 0, 60 m.

4. La separación del vuelo abierto a las medianeras debe ser como mínimo una distancia igual al vuelo.

Art. 38. Sótanos y semisótanos

1. Son aquellos locales cuya cara superior de suelo está por debajo de 0,50 m. de la rasante de la acera considerándose sótanos cuando la cara inferior del forjado de su techo queda, en todos sus puntos, por debajo de las rasantes de fachadas.

2. Se autorizan los sótanos y semisótanos siempre que su altura libre sea igual o superior a 2,20 m. y no se destinen a viviendas.

Art. 39. Plantas bajas

1. Son aquellos locales cuya cara superior de suelo está comprendida entre un metro máximo por encima de la rasante de la acera y 0,50 m. máximo por debajo de la misma.

2. Su uso será el que le sea permitido en cada zonificación.

3. Se podrán disponer viviendas en planta baja siempre que la cara superior de su suelo esté por encima de la rasante de la acera.

Art. 40. Alineaciones exteriores

1. En los planos de proyecto se detallan las alineaciones de parcelas, tanto de las cuales que se conservan como las que se modifican.

2. Las alineaciones exteriores de parcela no podrán ser rebasadas por la edificación, aunque si podrán rebasarlas los vuelos según lo determinado en estas Normas.

3. Se permite el retranqueo de la edificación sobre las alineaciones solo en el caso de que no dejen medianerías al descubierto, salvo que los propietarios colindantes, puesto de acuerdo, presenten soluciones que garanticen el aspecto estético del conjunto.

4. Podrán cerrarse los espacios libres hasta el límite de alineación o lindero con cerramientos de no más de 2 metros de altura.

Art.41. Cerramientos de parcelas y edificaciones.(VALLAS)

Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial.

Se considera solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada (preferentemente pintado en colores ocre), teniendo como mínimo una altura de dos metros y medio (2,5 m) en toda la longitud de la parcela, medido desde la cota de rasante del vial.

Se considera **vallado provisional** el destinado a solicitar la licencia de edificación en el plazo de tres meses; en el caso de que no se solicite licencia de edificación, será necesario un vallado definitivo.

Se considera **vallado definitivo** aquel en el que no se haya solicitado licencia de edificación transcurrido el plazo de tres meses.

Art. 42. Patios interiores

Son aquellos espacios cerrados que se crean dentro de la edificación.

1. La dimensión mínima de estos patios será en cualquier caso de 3 m. y siempre se podrá inscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro.

2. Sobre la fachada de estos patios no se podrá sacar ningún cuerpo volado o balcón que disminuya su superficie.

3. Con el fin de completar las dimensiones de los patios, éstos se podrán mancomunar entre ellos mediante la declaración oportuna de dicha servidumbre que deberá acompañar a la memoria del proyecto básico.

Art. 43. Vuelos y salientes en fachadas

1. Se permitirán vuelos de fachada solo a partir de una altura de 3,5 m. sobre la rasante de la acera en cada vertical del vuelo.

2. Sobre las alineaciones de fachada señaladas en los planos, solo se permitirán vuelos de balcones abiertos, siendo sus antepechos de cerrajería o madera hasta el suelo del balcón. Se permiten aleros de cubiertas.

3. No se permitirán los miradores cerrados ni los balcones cerrados en sus laterales.

4. Los vuelos, en sus frentes, no llegarán hasta los medianiles, debiendo quedar separados de ellos al menos 40 centímetros.

Esta norma no afecta a los aleros de cubierta.

La separación a medianerías de los vuelos deberá fijarse en la dimensión del vuelo máximo autorizado.

5. El vuelo máximo de aleros y balcones será:

- Calles con anchura media inferior a 6 m. 0, 30 m.
- Calles con anchura media superior o igual a 6 m. 0, 60 m.

6. Se permiten vuelos y salientes en planta baja a modo de marquesinas, rótulos o elementos decorativos, con las mismas condiciones establecidas en estas Normas, y con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m.

Art. 44. Medianerías al descubierto

Cuando se dejen medianerías al descubierto, aunque solo sea provisionalmente, éstas se tratarán de igual forma que se haya tratado la fachada del edificio, con los mismos materiales y tonos, no aceptándose revestimientos de inferior calidad que los de fachada.

Art. 45. Solar mínimo

El solar mínimo edificable dependerá de la zonificación de los terrenos. Los solares preexistentes se pueden edificar, independientemente de la superficie del solar.

Capítulo 2. Regulación de las Normas Zonales u Ordenanzas

Art. 46. Disposiciones generales

El Suelo Urbano, atendiendo a los diversos usos y tipologías, dentro de ellos, se divide en zonas homogéneas, cada una de las cuales se rige por una normativa específica.

Se contemplan las siguientes zonas:

1. Casco Antiguo
2. Área Extensión Casco Grado 1
3. Área Extensión Casco Grado 2
4. Industrial
5. Equipamientos

Sección 1ª. Condiciones de uso y edificación en CASCO ANTIGUO

Art. 47. Casco antiguo

Se ordena a nivel de renovación interior urbana.

Art. 48. Limitaciones de usos

Uso característico

Residencial: uso de vivienda, se permiten usos entre medianeras.

Usos compatibles

a) Residencial: se permite todo tipo de vivienda de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación, incluida la edificación aislada.

b) Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5 H.P. de potencia instalada, 100 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro.

c) Hotelero: se permiten hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 100 camas.

d) Comercial: se permiten establecimientos comerciales ocupando una o varias plantas, incluso semisótano. El abastecimiento de los mismos no perturbará el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

e) Religioso: sin limitaciones.

f) Cultural: sin limitaciones.

g) Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.

h) Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituya espectáculo público.

i) Benéfico y sanitario: sin limitaciones.

j) Representativo: sin limitaciones.

k) Garajes

l) Salas de reuniones

m) Talleres domésticos

n) Oficinas

Usos tolerados

Explotaciones agropecuarias con tendencia de animales en numero reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario.

- Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.

Usos prohibidos

Los no incluidos en los apartados anteriores.

Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 m y en las condiciones más desfavorables.

Las actividades calificadas como "peligrosas" a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 49. Limitaciones de parcela, posición y volumen

a) Edificabilidad

Se establece una edificabilidad de 2 m²/m².

b) Ocupación

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 80 % de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

c) Parcela Mínima

La parcela mínima se establece en noventa metros cuadrados (90 m²).

d) Fondo Edificable

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 m.).

e) Frente de fachada

Se establece un frente de fachada de cuatro metros (4 m.).

Art. 50. Condiciones Estéticas

1.- Cubiertas:

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo, se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Las cubiertas planas que den a vial público quedarán prohibidas, permitiéndose en el resto.

2.- Fachadas:

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3.- Obras:

a) **Obras de Nueva planta.** Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

b) **Obras sobre edificios demolidos.** En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

c) En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos. En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4.- Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5.- Huecos

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6.- Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

Sección 2ª. Condiciones de uso y edificación en el ÁREA EXTENSIÓN CASCO GRADO 1.

Art. 51. Área de Extensión Casco Grado 1

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano existente.

Art. 52. Limitaciones de usos

Se permiten los mismos usos que en el Área de Casco Antigo y con las mismas limitaciones, salvo los usos comerciales e industriales que sólo podrán ubicar en planta baja.

No se limita las superficie de uso de almacenes o industria ni la potencia instalada.

Art. 53. Limitaciones de parcela, posición y volumen

a) Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de 2 m²/m².

b) Ocupación

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 80 % de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

c) Parcela Mínima

La parcela mínima se establece en doscientos metros cuadrados (200 m²).

d) Fondo Edificable

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 m.)

e) Frente de fachada

Se establece un frente de fachada de seis metros y medio (6,5 m.)

Art. 54. Ordenanzas aplicables

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 55. Condiciones estéticas

1.- Cubiertas:

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo, se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Se permiten las cubiertas planas.

2.- Fachadas:

- a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.
- b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3.- Obras:

- a) **Obras de Nueva planta.** Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.
- b) **Obras sobre edificios demolidos.** En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

- c) En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.
- En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4.- Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5.- Huecos

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6.- Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7.- Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

Sección 3ª. Condiciones de uso y edificación en el ÁREA EXTENSIÓN CASCO GRADO 2

Art. 56. Área de Extensión Casco Grado 2

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano existente (Casco Antiguo y Área de Extensión Casco Grado 1).

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, o en hilera.

Art. 57. Limitaciones de usos

Se permiten los mismos usos y tiene las mismas limitaciones que el Área de Casco Antiguo y Área de Extensión Casco Grado 1, salvo los usos comerciales e industriales que sólo podrán ubicar en planta baja.

No se limita la superficie de uso de almacenes o industria ni la potencia instalada.

Art. 58. Limitaciones de parcela, posición y volumen**a) Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m².

b) Ocupación

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 80 % de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

c) Parcela Mínima

La parcela mínima se establece en doscientos metros cuadrados (200 m²).

d) Fondo Edificable

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de trece metros (13 m.).

e) Frente de fachada

Se establece un frente de fachada de seis metros y medio (6,5 m.).

f) Altura

Planta baja (de 3,5 metros) más una (de 3 metros). Total: seis metros y medio (6,5 m.).

Art. 59. Ordenanzas aplicables

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 60. Condiciones estéticas**1.- Cubiertas:**

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo; se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo.

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Se permiten las cubiertas planas.

2.- Fachadas:

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3.- Obras:

a) **Obras de Nueva planta.** Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

b) **Obras sobre edificios demolidos.** En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

c) En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4.- Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5.- Huecos

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6.- Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7.- Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

Sección 4ª. Condiciones de uso y edificación en la Zona INDUSTRIAL

Art. 61. Zona INDUSTRIAL

Comprenden terrenos destinados a uso industrial.

Art. 62. Limitaciones de usos

Uso mayoritario industrial

Usos Compatibles y tolerados

- Almacenes agrícolas o industriales sin limitación de superficies

- Talleres artesanos de reparación
- Exposiciones comerciales
- Oficinas propias de las industrias
- Vivienda de personal de vigilancia o mantenimiento

Usos Prohibidos

Todos los no incluidos en el artículo anterior

Art. 63. Limitaciones de parcela, posición y volumen

a) Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de 0,90 m²/m².

b) Ocupación

La ocupación de la parcela del 80 %.

c) Parcela Mínima

La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados (1.000 m²).

d) Retranqueo

Se establece un frente de fachada de quince metros (15 m.).

e) Altura máxima

Once metros y medio (11,50 m.), excepto chimeneas, extractores y ventilaciones o elementos análogos.
Distribuido en planta baja más uno.

Art. 64. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas son libres en el ámbito de la zona industrial. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

Sección 5ª. Condiciones de uso y edificación en Zona de EQUIPAMIENTOS

Art. 65. Zona de equipamientos

Comprenderán los terrenos destinados a la ubicación de equipamientos colectivos.

Art. 66. Limitaciones de Usos

Solo se permiten los usos que a continuación se enumeran:

- Religioso: sin limitaciones.

- Cultural: sin limitaciones.
- Deportivo: sin limitaciones.
- Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
- Espectáculos: solo si es de iniciativa municipal y para su explotación.
- Zonas libres: sin limitaciones.
- Vivienda: solo para el servicio de una determinada instalación de equipamiento colectivo.

Art. 67. Limitación de parcela

a) Edificabilidad

Sin limitaciones expresas.

Los edificios serán los necesarios para los usos a implantar.

b) Ocupación

Sin limitaciones expresas.

Los edificios tendrán las medidas y volúmenes que dicte su función.

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbanizable

Art. 68. Suelo urbanizable

Se trata de los terrenos que el PGOU declara más aptos para ser urbanizados. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria, con el fin de garantizar un desarrollo racional. En esta clase de suelo se incluyen las superficies

necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos.

Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Art. 69. Suelo urbanizable Delimitado

En lo referente al suelo urbanizable delimitado el PGOU define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

El PGOU incluye en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

- Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.
- El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.

El Suelo Urbanizable delimitado contendrá las siguientes determinaciones:

- a) División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- b) Condiciones , plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de los Planes Parciales.
- d) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios
- e) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.
- f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- g) En su caso, el PGOU podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

Art. 70. Suelo urbanizable No Delimitado

En el Suelo urbanizable No delimitado, el PGOU establecerá, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades, y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, la delimitación garantizando su

adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación posterior. Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las áreas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado y podrán referirse a aspectos tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible ambiental y económicamente, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal. En particular, el PGOU podrá condicionar la delimitación o desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos.

Capítulo 2. Condiciones de planeamiento de desarrollo

Art. 71. Condiciones de desarrollo:

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 51 y siguientes), y en el Reglamento de desarrollo.

Capítulo 3. Condiciones específicas en Suelo Urbanizable no delimitado

Art. 72. Condiciones específicas en Suelo Urbanizable no delimitado

Respecto del Suelo Urbanizable no delimitado, el Plan General, además de las determinaciones genéricas, contendrá las siguientes:

- a) Delimitación de esta categoría de suelo, a partir de la consideración residual que le otorga la legislación urbanística.
- b) Criterios para la delimitación de sectores.

- c) Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- d) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, comprendiendo:

1º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando de una mayor o menor inserción de la actuación en la estructura nuclear urbana.

2º Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación, en proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.

4º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria, y en su caso de transporte prevista en el Plan General y redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.

- e) Criterios indicativos en relación con los compromisos que pudieran exigirse en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios
- f) Establecimiento, en su caso, de reservas de terrenos para construcción o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

TITULO VII . CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1. Régimen del Suelo no urbanizable

Art. 73. Régimen del suelo no urbanizable

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

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

Art. 74. Categorías de suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

Capítulo 2: Condiciones particulares de la edificación en Suelo no urbanizable

Art. 75. Construcciones en suelo no urbanizable

En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 32 de la LUAr, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, edificios aislados destinados a **vivienda familiar vinculada a otros usos** (explotaciones agropecuarias).

Art. 76. Tipos de construcciones

En suelo no urbanizable los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Art. 77. Parcelaciones

En el suelo no urbanizable, en las transferencias de propiedad divisorias y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 78. Condiciones paisajísticas

En suelo no urbanizable, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Capítulo 3. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable

Art. 79. Régimen general

El Suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en la LUA y del presente PGOU.

Art. 80. Definición del concepto de núcleo urbano

A efectos de concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el Suelo no urbanizable, se entenderá que existe núcleo de población si se produce alguno de los casos establecidos en el artículo 30.3. de la LUAr.

Art. 81. Parcela mínima

No hay parcela mínima para edificar.

Art. 82. Condiciones de las parcelas

La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirán la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

Los accesos desde carreteras y caminos vecinales cumplirán las normas establecidas por los órganos competentes respectivos (Ministerio de Fomento, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial de Huesca, etc.).

Art. 83. Clasificación de los usos

A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por estas Normas urbanísticas se clasifican en 4 grupos:

- 1.- Usos vinculados a explotaciones agropecuarias
- 2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 3.- Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
- 4.- Uso de vivienda familiar vinculada a explotaciones agropecuarias.

Art. 84. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales,

plantaciones forestales y aquellas obras e instalaciones, que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

b) Pequeñas explotaciones agropecuarias:

Constituyen elementos de la explotación, los bienes de naturaleza rústica y los edificios construidos sobre los mismos, las instalaciones agropecuarias, los ganados, máquinas y aperos, así como los almacenes y apriscos integrados en la explotación y afectos a la misma.

También tendrán esta consideración, las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra cuando por sus dimensiones sean asimilables a pequeñas explotaciones agrarias, estableciéndose los siguientes límites:

<u>Especie</u>	<u>Tipo de explotación</u>	<u>Explotación Familiar</u>
-Ovino y Caprino	De cría o leche inten-	300 hembras reproductoras y sus crías.
-Ovino y Caprino	De cebo intensivo	500 corderos o cabritos
-Vacuno de leche	Semi-intensiva o inten-	50 hembras reproductoras y sus crías
-Vacuno de carne	De cría Semiintensiva o intensiva	50 hembras reproductoras y sus crías
-Vacuno de carne	De cebo intensivo	100 terneros
-Equino	De cría semi-intensiva intensiva	20 hembras reproductoras y sus crías
-Porcino	De cría intensiva	60 cerdas de vientre y sus crías.
-Aves	Intensiva	2.000 hembras ponedoras 5.000 pollos
-Conejos	De cría intensiva	200 hembras reproductoras y sus crías.
-Abejas	Colmenar	24 colmenas

Estos límites serán válidos mientras la D.G.A. no establezcan a nivel general o específico mayores restricciones en los territorios de sus competencias.

c) Otras explotaciones agrarias.

Las explotaciones que superen los límites establecidos en el apartado anterior, no tendrán la consideración de explotaciones familiares agrarias.

Para su autorización se seguirá el procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 85. Condiciones de las explotaciones agrarias en general

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística.

Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor mediante certificación expedida por la Cámara Agraria en la que constarán los bienes afectos a la explotación agraria.

También podrá obtenerla sociedades agrarias o cooperativas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la Autoridad competente.

Art. 86. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras

Comprende las siguientes modalidades:

- a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.
- c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como pueden ser los puestos de socorro, estaciones de servicio, instalaciones de paradas de viajeros de transporte público, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes. La superficie edificada cumplirá con la legislación vigente específica aplicable, y en ningún caso superará los 300 m² sumando las correspondientes a todos los usos a que se destine. La finca en que se ubiquen deberá ser confrontante con la obra pública de que se trate.

Art. 87. Usos de utilidad pública o interés social que resurgen emplazarse en el medio rural

Entre ellos, se pueden encontrar las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites de la explotación familiar agraria; las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios; las industrias manifiestamente nocivas, insalubres o peligrosas que requieran alejamiento del núcleo urbano resultando incompatibles con su localización en el suelo calificado de industrial; las industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste; depósitos de áridos combustibles sólidos o chatarras y vertederos de residuos sólidos; y finalmente los asimilables a los de equipamiento y servicios públicos de carácter científico, docente, cultural, sanitario, asistencial, recreativo y deportivo al aire libre, servicios de infraestructuras y cementerio.

Su autorización se sujetará al procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de

mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En los casos de suelos protegidos de riberas, masas forestales o infraestructuras se requerirá previamente informe favorable de los organismos con competencias en la materia de que se trate.

Art. 88. Uso de vivienda familiar

Únicamente se autorizará si está vinculada a alguno de los usos permitidos señalados en los puntos anteriores, es decir, a usos agrarios, usos al servicio de las obras públicas, o usos declarados de utilidad pública o interés social.

Solamente se autorizará una vivienda por explotación, no superará la superficie construida determinada en la LUA, ni formará núcleo de población tal como se define en las presentes Normas Urbanísticas.

Se justificará por el interesado la condición de agricultor o la afección al uso permitido correspondiente.

En todos los casos requerirá informe favorable de los servicios correspondientes del Gobierno de Aragón. y cuando estén vinculados a usos agrarios distintos de la explotación familiar o a usos declarados de utilidad pública o interés social seguirá el trámite del Decreto 94/2009, de 25 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las revisiones de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 89. Condiciones generales de la edificación

Las edificaciones permitidas en estos suelos, siempre estarán vinculadas a los usos del artículo anterior, y además de las específicas de cada clase de suelo se sujetarán a las siguientes limitaciones generales:

-El número máximo de plantas serán dos, (PB+1).

-La altura máxima será de 7 m. Se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.

-La edificabilidad máxima se limita a 0,2 m² /m².

-En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a granjas o industrias agropecuarias se permitirá llegar a 0,5 m² /m².

-Si la nueva edificación se destina a vivienda unifamiliar la edificabilidad máxima será de 0,03 m² /m². En todo caso, es requisito imprescindible contar con diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de parcela mínima y una superficie máxima edificable de trescientos metros cuadrados (300 m²).

Art. 90. Condiciones generales de los usos y edificaciones existentes

Los usos y edificaciones existentes en el Suelo no urbanizable a la entrada en vigor de

este PGOU tendrán una de las siguientes consideraciones:

a) PERMITIDOS:

Si se encuentran entre los autorizados en cada clase de suelo.

Podrán efectuarse todo tipo de obras de conservación, consolidación reforma y mejora en los edificios existentes para su mantenimiento aunque lo existente supere los límites establecidos con carácter general.

No podrán autorizarse ampliaciones o de nueva planta si no es ajustándose a este PGOU.

b) USOS TOLERADOS:

Son aquellos que aún no ajustándose a lo autorizado para cada clase de este suelo no están afectados por líneas de influencia de las infraestructuras ni por disposiciones legales vigentes que los prohíba.

Las edificaciones podrán seguir destinándose a estos usos hasta su extinción en cuyo momento no se permitirán en ellas otros usos que los autorizados en este PGOU.

Se permiten las obras de conservación, reforma, mejora y consolidación pero no las de ampliación, ni las de nueva planta.

c) USOS O EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

Son aquellos que no están autorizados por este PGOU y además están afectados por líneas de influencia de las infraestructuras o por disposiciones legales que los prohíban.

Las obras a realizar en ellos serán únicamente las permitidas por la LUA.

Estarán sujetos a las medidas que, con arreglo a las leyes que les afecten y al planeamiento, pueden establecerse, teniendo en cuenta las circunstancias de todo tipo en las que se haya producido su implantación.

Art. 91. Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico

1.- Condiciones de uso.

Usos principales:

Los agrícolas, ganaderos, forestales y actividades o instalaciones directamente vinculadas a ellos. Las licencias para estos usos las concederá el Ayuntamiento, cuando no sobrepasen los límites de explotación familiar agraria, sin perjuicio de las posibles competencias de otros organismos.

Usos compatibles:

a) Vivienda familiar vinculada a los usos permitidos.

b) Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o servicios públicos que exijan o aconsejen un alejamiento de núcleos urbanos.

Actividades extractoras e industrias extractivas a pie de yacimiento.

Industria dispersa en medio rural, limitada a actividades insalubres, nocivas o peligrosas que de acuerdo con la legislación vigente no pueden emplazarse en medio urbano.

Vertederos de materias residuales, escombros, basuras, etc.

La autorización de usos de los apartados a) y b) se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en la LUAr.

2.- Condiciones de volumen.

-Altura máxima 7 m. salvo justificación en contrario.

-Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1).

-Edificabilidad 0,2m²/m².

3.- Posición de la edificación.

Todas las edificaciones se retranquearán a cualquiera de los linderos una distancia igual o mayor a su altura máxima, y como mínimo 3 metros.

4.- Distancias a caminos.

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 metros lineales del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no solo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 metros lineales del eje del camino y 3 metros lineales del borde exterior de la plataforma del camino.

Art. 92. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial

1.- Concepto de Suelo no urbanizable especial

Según el art. 19 de la LUA,

“Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) Los enumerados en el artículo 17.1.a)

b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.”

2.- Zonas de Suelo no urbanizable especial:

1.- Protección de Ecosistema Natural.

2.- Protección de Patrimonio Cultural

3.- Protecciones Sectoriales y Complementarias

Art. 93.-Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En éstos ámbitos se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Se estará en lo dispuesto en la ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Cultural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de espacios Naturales Protegidos de Aragón

El suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural comprende las siguientes zonas:

1.- EN.1 RED NATURA 2000.

EN. 1.1.- LIC “RÍOS CINCA Y ALCANADRE “

EN. 1.2.- LIC “SIERRA DE ALCUBIERRE Y SÍGENA”

EN. 1.3.- ZEPA “SIERRA DE ALCUBIERRE

1.-En aplicación de la Directriz 92/43/CEE, se han incluido los Lugares de Importancia Comunitaria y las Zonas de Especial Protección para Aves, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Castejón de Monegros y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

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

2.-Usos prioritarios

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

-3.-Usos permitidos:

-Agrícolas tradicionales, explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitat naturales.

-De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación de prevención y alarma de incendios.

-Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes y sin incluir las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

-Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes en los que puedan realizarse operaciones de mejora y rehabilitación.

-Producción eólica de electricidad, de forma que no interfiera negativamente en la conservación de los recursos naturales.

4.- Usos Prohibidos:

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

-Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación.

-Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

-Vivienda y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

-Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria.

-Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario.

5.- Condiciones de la Edificación:

-Actuaciones previstas: Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitat, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (art 6. Directiva 92/43/CEE) .

Cualquier instalación o construcción en este tipo de suelo requerirá informe previo del órgano ambiental competente en cumplimiento de lo establecido en la citada directiva. Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia.

-Superficie construida: En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una

ocupación superficial superior a 600 m², estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

-Altura máxima: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de tres metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros. En las Edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo y a almacenes agrícolas, la altura será de 4,5 metros hasta el arranque de la cubierta y de 6 metros de altura máxima.

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

-Condiciones Estéticas.

Fachada:

Serán planas, usando como material la piedra del lugar, o materiales que la imiten, con aparejo y características similares a las tradiciones.

Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a dos o más aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m², que podrán ser a un solo agua.

Los materiales podrán ser lajas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores ocres, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería:

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

Vallados:

Se realizan en piedra o materiales que la imiten, o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desechos.

Pavimentos

EL interior de la construcción tendrá como pavimento el propio del terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, éste será de piedra o madera.

2.-EN.2 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

EN 2.1.-"JUBIERRE"

EN 2.2.-"RIBERA DEL RÍO ALCANADRE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTEJÓN

DE MONEGROS”.

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Montes y la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

3.-EN.3 RÍOS Y BARRANCOS

EN.- 3.1 RÍO ALCANADRE

EN.- 3.2. BARRANCOS

Cauces y riberas y barrancos (EN)

1.-Son cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, con sus riberas y la zona de policía de 100 metros de anchura de las márgenes en los casos de corrientes continuas.

2.-Usos prioritarios:

-Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

3.-Usos permitidos:

-Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.

-Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.

-Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.

-De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.

-Ganadería de carácter extensivo.

4.-Usos prohibidos:

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

5.-Régimen Jurídico Urbanístico

-Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberían solicitar y contar con la perspectiva autorización o concesión al organismo de cuenca.

-En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.

-Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano

si lo hubiera, a una cota tal que no sea afectadas por la avenida de 100 años, ni si se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

-Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales. etc) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

Art 94.-Suelo No Urbanizable Especial de protección de Patrimonio Cultural.

EC.1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

En lo que respecta a las Normas de Protección de los Yacimientos arqueológicos deberán tenerse en cuenta tanto la ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

La concesión de licencias de obra y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, estará subordinada la obtención de **Autorización del Director General de responsable de Patrimonio Cultural** relativa al proyecto en cuestión según lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo de patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 95. Suelo no urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias.

ES 1.-"CARRETERAS"

ES.2- "VÍAS PECUARIAS"

ES.-3 "CANAL DE MONEGROS"

2.- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

- Zona de protección de la línea de teléfonos: 5mts. a cada lado desde el eje de la línea.

-Zona de protección de la línea de alta tensión: 20mts. a cada lado desde el eje de la línea.

- Uso y defensa de las carreteras:

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.

Según los artículos 38,39,42,43,y 44 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de protección:

- a) Zona de dominio público.
 - b) Zona de servidumbre.
 - c) Zona de afección.
- a) Se define la **zona de dominio público** como los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y **de tres (3) metros en el resto de carreteras**, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.
- b) La **zona de servidumbre** de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y, vías rápidas, y **de ocho (8) metros en las demás carreteras**, medidos desde las citadas aristas.
- a) La **zona de afección** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de **cincuenta (50) metros en las demás carreteras**, medidos desde las citadas aristas.

Se define la **zona de afección** de las carreteras como dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en las Autovías, 50metros en las carreteras Nacionales y 30mts. en el resto de carreteras.

Además, se establecen a ambos lados de las carreteras la **línea límite de edificación** desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

Dicha línea se sitúa a cincuenta (50) metros para las autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho **(18) metros en las carreteras de la Red Básica y a quince (15) metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local**, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

-Uso y defensa de las Vías Pecuarias:

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

-Uso y defensa del Canal de Monegros:

Se regulará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Art. 96. Normas de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje

1.- Contaminación del medio ambiente.

- a) Disposición general

La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo, en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

b) Polución de las aguas

Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

c) Contaminación atmosférica

Industrias peligrosas, insalubres, o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada como regla general.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

2.- Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

a) Disposición general

No se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

b) Basureros y estercoleros

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros.

A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 mts. del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

c) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías ... etc., de la zona.

Al cesar en sus explotaciones, se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible, taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

d) Arbolado

No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje.

Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

e) Montes de utilidad pública

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Montes y la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable a estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que, en ningún caso, esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite la principal misión de estos montes, en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

f) Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos

Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje.

g) Silos de cereales y depósitos de agua

No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del núcleo urbano, donde se asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

TITULO VII: DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. Disposiciones generales

Art. 97. Instrumentos de gestión y urbanización

El Suelo Urbano Consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, según artículos 195 y siguientes de la LUAr.

No obstante cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de fincas a fin de adecuar su configuración al PGOU se tramitará, de acuerdo con el art. 35.2 de la LUAr, el correspondiente Proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de Proyectos de Urbanización en Unidades de Ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

- La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.
- La cesión gratuita al Municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

En Suelo Urbanizable Delimitado la cesión del 10 % se refiere al aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado y en el No Delimitado al de cada Sector que se delimite.

Capítulo 2. Instrumentos de planeamiento derivado

Art. 98. Estudio de detalle

En suelo urbano podrán realizarse estudios de detalle de acara a definir volúmenes y a completar alineaciones y rasantes.

Art. 99. Aplicación

Los Estudios de Detalle serán de aplicación:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

Los estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie de destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento

2. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo del presente documento.

Art. 100. Limitaciones

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por este. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Art. 101. Documentación y tramitación

1. Cualquier persona podrá formular a su costa Estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

2. En la tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.

En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

- b) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio.
- c) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Capítulo 3. Instrumentos de gestión

Art. 102. Proyecto de reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con

adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978, de 25 de agosto), y en los artículos 147 y siguientes de la LUA.

Art. 103. Proyecto de urbanización

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales y Especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 104. Proyecto de obras ordinarias

En suelo urbano consolidado, se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública de veinte días.

Art. 105. Actos sujetos a licencia

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Art. 106. Licencias urbanísticas

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo.

2. Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- Los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un Proyecto de Urbanización.
- Las obras de nueva planta.
- Las obras de reforma de las edificaciones.
- La demolición de las construcciones.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Los cerramientos de las parcelas.
- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las parcelaciones urbanísticas.

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

Art. 107. Obras mayores y obras menores

Se considerarán obras menores aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores las siguientes:

a) Trabajos de reparación parcial en parámetro exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:

- Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.
- Elementos de distribución interior salvo que soporten algún elemento estructural o común.
- Reparación de aleros, canalones y bajantes.
- Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.
- Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.
- Reparación y cambio de puertas y ventanas exteriores.

b) Trabajos de reforma del interior del inmueble, incluidos elementos comunes como escaleras, portales y patios interiores. Dentro de los mismos se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería, fontanería, electricidad, calefacción, alicatados, sanitarios, tabiquerías, y su revestimiento, siempre y cuando no modifiquen el número de unidades de vivienda.

c) Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

En ningún caso tendrán la consideración de obras menores aquellas obras que conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores, modificaciones estructurales o afecten a las condiciones de seguridad del edificio.

Art. 108. Instrucción del procedimiento

Las solicitudes de licencias se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.

El proyecto habrá de ir visado por el Colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Art. 109. Subsanación de los defectos de la solicitud

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 110. Informes

1. Presentada la documentación de y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.
2. Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
3. Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

Art. 111. Audiencia al interesado

Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el Proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

Art. 112. Resolución

1. La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura , en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

2. La Resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

Art. 113. Interrupción del plazo

El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

Art. 114. Silencio administrativo

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común y el artículo 23 del Real decreto Legislativo 8/2011 de 1 de julio.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Art. 115. Especialidades del procedimiento en el supuesto de solicitud de licencia de obra menor.

Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

Art. 116. Resolución

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada y o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La Resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

Art. 117. Condiciones de las licencias de obras en caso de obras de urbanización coetáneas a la edificación

1.- Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

2.- A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

a) Memoria que incluya los siguientes aspectos:

- Descripción y presupuesto de las obras.

- Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.

- Aval bancario que cubra el 50% de las obras.

- Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.

- En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas etc. autorización de las compañías suministradoras correspondientes.

- En caso de Unidad de Ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Art. 118. Licencia de ocupación

1. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al Proyecto técnico autorizado.

2. Dicha licencia se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias las licencias de actividad clasificada ni la apertura.

3. Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común .

b) Deberán presentarse acompañadas del Certificado final de Obras suscrito por el director facultativo de las misma, incluyendo las obras de urbanización. El Certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 119. Suministros

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativas del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

Art. 120. Licencia y apertura

La licencia de apertura exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e

instalaciones a las Normas Urbanísticas y en su caso a las Ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes Normas.

Art. 121. Licencia de actividad clasificada

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además a las determinaciones y procedimientos establecidos en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 122. Licencia de instalación

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refiere los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes Normas.

Art. 123. Procedimiento especial de actuaciones sujetas a comunicación previa

1. No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y en su lugar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.

- Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada.

2. La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

3. El sello del registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del apartado siguiente.

4. Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia que se trate.

5. En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.
6. Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación al régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Art. 124. Especialidades en caso de concurrencia de diversas licencias municipales

En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

- a) Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.
- b) Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que solo un Proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.
- c) Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.
- d) Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.
- e) En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

Art. 125. Resolución única

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en Suelo No Urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de Resolución de la solicitud de autorización EN Suelo No Urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificaría al interesado, y no será necesario resolver sobre las demás solicitudes. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.
- b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera

denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 126. Plazo para la concesión de las licencias

El plazo para la Resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con una solicitud de autorización especial en Suelo No Urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

Art. 127. Transmisión de las licencias

Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles. El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, esta se considerará plenamente eficaz.

Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de la actuación.

Art. 128. Plazo de ejecución de las obras

El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el Alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

Art. 129. Caducidad de las licencias

1. La Alcaldía-Presidencia, previa audiencia del interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

2. Asimismo, el Alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un `plazo superior a seis meses.

3. La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.
- La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Capítulo 4: Instrumentos de ejecución

Art. 130. Ejecución de las actuales

La ejecución de las actuaciones en suelo urbano que se deriven del presente Documento se realizará, a juicio del Ayuntamiento, mediante expropiación, según lo establecido en la LUA.

Art. 131. Ejecución de viales y obras anejas

En Suelo Urbano, las obras de ejecución de viales y de urbanización se realizarán según lo establecido en los artículos 138 y siguientes de la LUAr.

Art. 132. Edificación ruinoso

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará su demolición y lo comunicará a su propietario.

Si el propietario no procede a la demolición, lo hará el Ayuntamiento a costa del obligado.

2. Se declarará en estado ruinoso una construcción en los casos establecidos en los artículos 258 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Castejón de Monegros, julio de 2.013

El equipo redactor:

Alfonso Vega Cañadas
Arquitecto

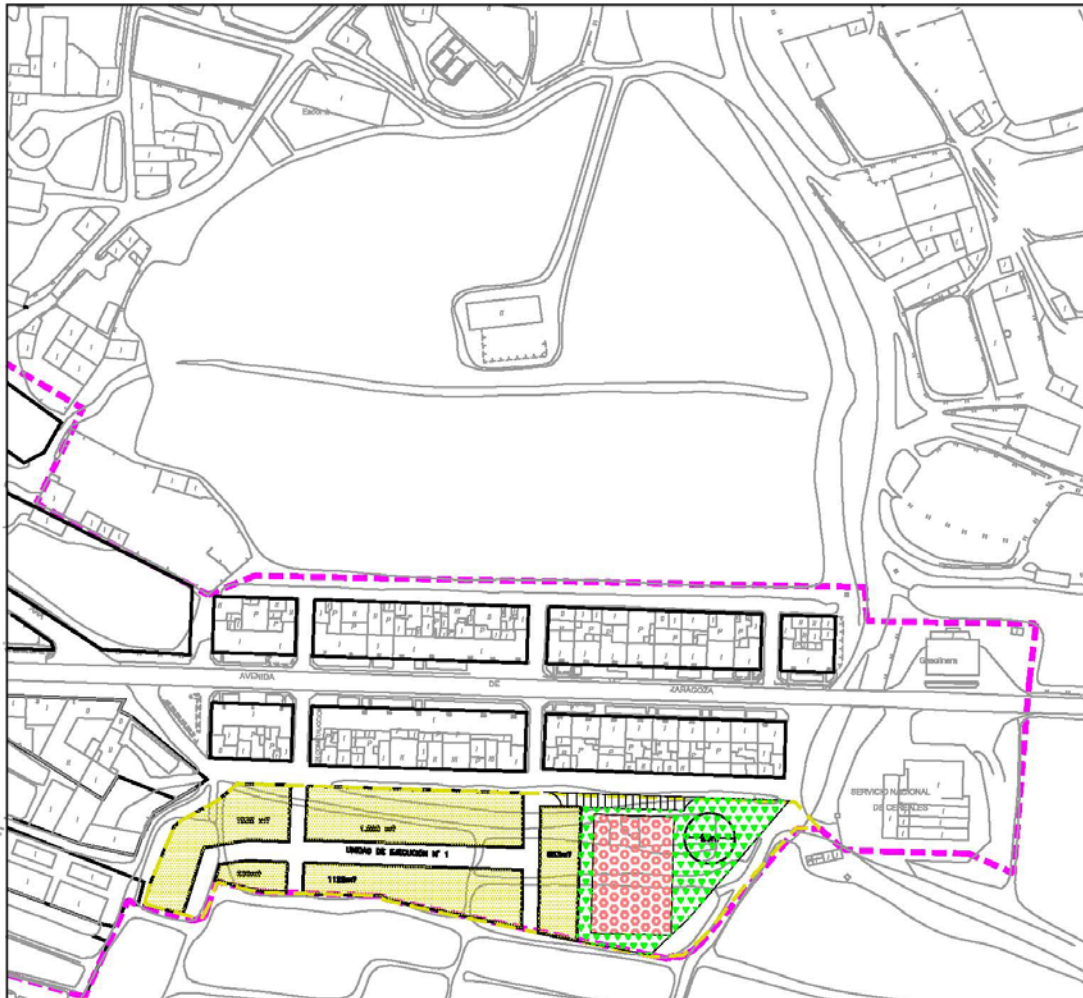
Fernando Lafuente González
Abogado




ANEXOS

A.1. Fichas de áreas de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)

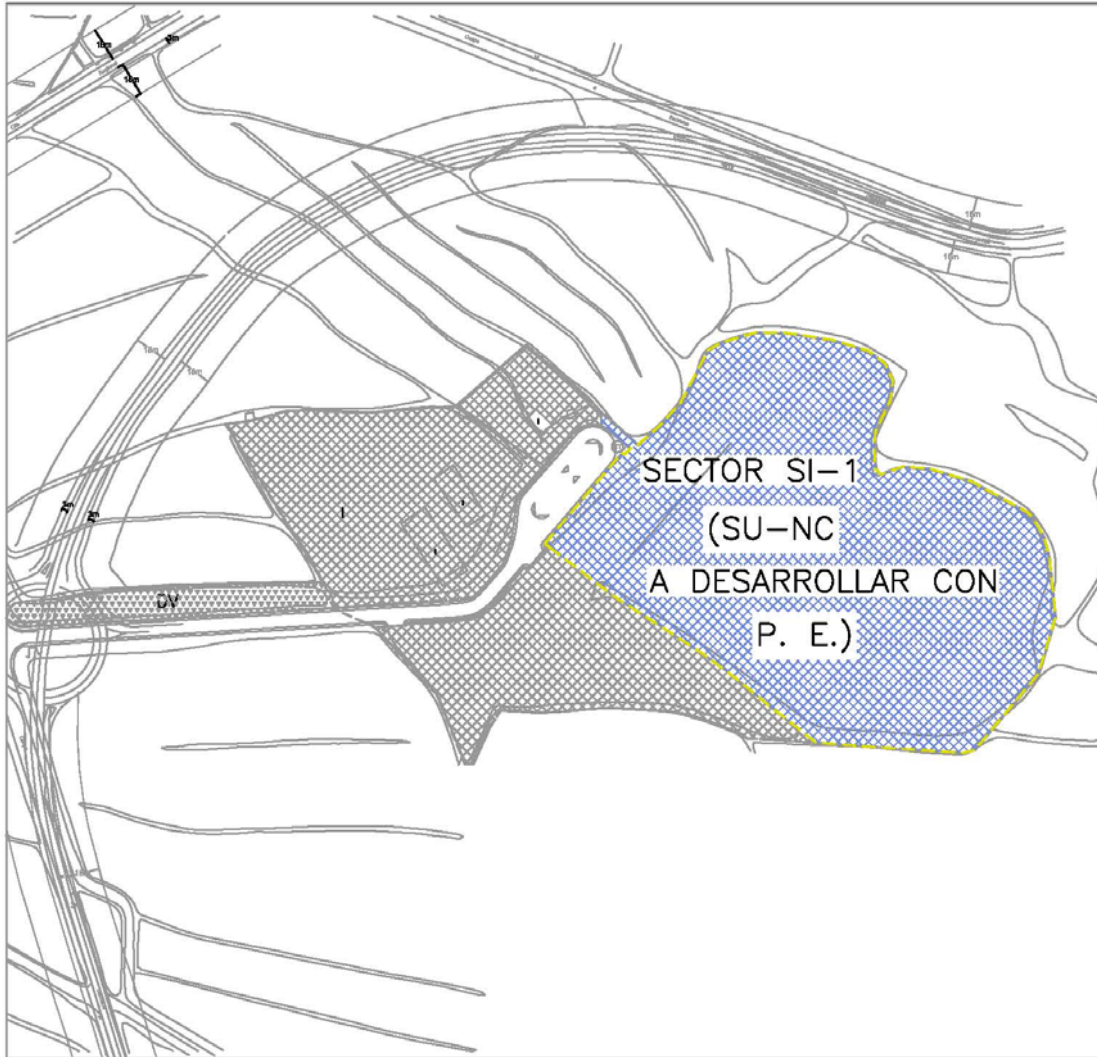
UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 1

SECTOR INDUSTRIAL (SI-1)



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1		USO RESIDENCIAL	
SUPERFICIE TOTAL:		9.596 m ²	
CALIFICACIÓN	 EXTENSIÓN GRADO 2	4.535 m ²	
	 ZONA VERDE	1.451 m ²	
	 EQUIPAMIENTOS	1.209 m ²	
VIALES		2.400 m ²	
EDIFICABILIDAD NETA:		1,6 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD BRUTA:		0,75 m ² /m ²	
PARCELA MÍNIMA		200 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,75 m ² /m ²	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:		22 viv	
DENSIDAD:		23 viv/Ha	
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO:		10% AM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN	
PLAZO DE EJECUCIÓN:		10 AÑOS	

Escala:1/2000



--- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SECTOR INDUSTRIAL SI-1)	
USO INDUSTRIAL	
SUPERFICIE TOTAL:	36.521 m²
CALIFICACIÓN :	INDUSTRIAL
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,9 m²/m²
PARCELA MÍNIMA	1.000 m²
OCUPACIÓN:	80%
CONDICIONES DE PARCELA:	15m de frente de fachada
ALTURA MÁXIMA:	11,5 metros (PB +1)
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN:	10 AÑOS
RESERVAS MÍNIMAS: CUMPLIRAN CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 3/2009, DE ARAGÓN	
Escala:1/2500	