

NORMAS UBANÍSTICAS

INDICE

T. I.- DISPOSICIONES GENERALES DEL PGOU DE MONFLORITE LASCASAS	5
CAPITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.	5
Art:-1 Naturaleza y finalidad del plan general.	5
Art:-2 Ambito.....	5
Art:-3 Ordenación y determinaciones del plan general.....	5
CAPITULO II.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN, REVISION E INTERPRETACIÓN.	24
Art:-4 Vigencia del plan	24
Art:-5 Revisión del plan general.	24
Art:-6 Modificación del plan general.....	25
Art:-7 Interpretación de los documentos del plan	27
T. II.- DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	29
CAPITULO I.- DEFINICIONES DE CARÁCTER URBANISTICO	29
Art:-8 Parcela.....	29
Art:-9 Solar	29
Art:-10 Calle.....	29
Art:-11 Alineaciones	30
Art:-12 Chaflanes	30
Art:-13 Retranqueo	30
Art:-14 Edificio, finca o uso fuera de ordenacion	30
Art:-15 Ancho de calle	31
Art:-16 Rasantes	31
Art:-17 Alturas de la edificación	31
Art:-18 Definicion de plantas.....	32
Art:-19 Numero de plantas.....	33
Art:-20 Altura libre de plantas	33
Art:-21 Superficie util y construida	33
Art:-22 Edificabilidad	33
Art:-23 Grado de ocupacion de la edificación	34
Art:-24 Fondo de la edificación	34
Art:-25 Patios.....	34
Art:-26 Espacio libre	35
Art:-27 Edificios exentos o aislados	35
Art:-28 Vuelos.....	35
Art:-29 Cubierta.....	35
CAPITULO II.- DEFINICIONES PARA SUELO NO URBANIZABLE:	36
Art:-30 Especies prioritarias.	36
Art:-31 Especies de interés comunitario.	36
T. III.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	37
CAPÍTULO I. CLASIFICACION, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	37
Art:-32 Clasificación del suelo	37
Art:-33 Competencia para su desarrollo y ejecución.....	37
Art:-34 Desarrollo del plan general	37
Art:-35 Presupuestos de ejecución.....	38
Art:-36 Formas de gestión	39
Art:-37 Diferencias de aprovechamientos.....	42
CAPITULO II.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	42
Art:-38 Parcelación urbanística y declaración de innecesaridad de licencia de parcelación.	42
Art:-39 Reparcelación	44
Art:-40 Contenido.....	45
Art:-41 Exclusiones	46
Art:-42 Reparcelación económica	46
Art:-43 Procedimiento	47
Art:-44 Suspensión de licencias	47
Art:-45 Efectos de la reparcelación	47
Art:-46 Normalización de fincas	48
Art:-47 Proyectos de urbanización	48

CAPITULO III.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES	49
Art:-48 Sistemas de actuación : modalidades	49
Art:-49 Elección	49
Art:-50 Reducción de cargas.....	50
Art:-51 Gastos de urbanización	50
SECCION 1ª. SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA	51
Art:-52 Sistema de expropiación	51
Art:-53 Sistema de cooperación	52
SECCIÓN 2ª.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA	52
Art:-54 Sistema de compensación	52
Art:-55 Sistema de ejecución forzosa	53
Art:-56 Sistema de concesión de obra urbanizadora.....	54
CAPITULO IV. EJECUCION ASISTEMÁTICA	55
Art:-57 Supuestos de ejecución asistemática	55
T. IV.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO	58
T. V: SUELO URBANO. Condiciones generales / Condiciones particulares	59
Condiciones generales	59
CAPITULO I.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO URBANO	59
Art:-58 Concepto	59
Art:-59 Derechos y deberes generales	59
Art:-60 Suelo urbano no consolidado	59
Art:-61 Suelo urbano consolidado	59
Art:-62 Condición de solar	60
Art:-63 Obligaciones en suelo urbano consolidado	60
Art:-64 Obligaciones en suelo urbano no consolidado	60
Art:-65 Aprovechamiento en suelo urbano	61
CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO.....	61
Art:-66 Clasificación de los usos según el grado de limitación	61
Art:-67 Clasificación de los usos según su finalidad	62
CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.	74
Art:-68 Ámbito y aplicación	74
Art:-69 Condición de exterior en la vivienda	74
Art:-70 Ventilación de la vivienda	74
Art:-71 Planta habitable	75
Art:-72 Programa mínimo.....	75
Art:-73 Dimensiones mínimas de las piezas habitables.....	76
Art:-74 Portal.....	76
Art:-75 Escaleras de uso común (de aplicación en edificios colectivos)	77
Art:-76 Condiciones de los cuartos de baño y sanitarios.....	78
Art:-77 Condiciones sanitarias.....	79
Art:-78 Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales	79
Art:-79 Condiciones higiénico-sanitarias en oficinas	80
Art:-80 Condiciones higiénico-sanitarias en industrias.....	80
Art:-81 Evacuación de aguas residuales	80
Art:-82 Evacuación de aguas pluviales	82
Art:-83 Evacuación de humos y gases	82
Art:-84 Chimeneas.....	83
Art:-85 Instalaciones de aire acondicionado	83
Art:-86 Evacuación de basuras	84
Art:-87 Condiciones de protección contra incendios	84
Art:-88 Movimientos de tierras	84
Art:-89 Supresión de barreras arquitectonicas.....	85
Art:-90 Telecomunicaciones	85
Art:-91 Otras normativas.....	86
CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	86
Art:-92 Condiciones generales.....	86
Art:-93 Conservación de la edificación	87
Art:-94 Características específicas para el casco antiguo	87
Art:-95 Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano	87
Art:-96 Tamaño de las edificaciones	88
Art:-97 Edificaciones industriales en áreas residenciales	88
Art:-98 Fachadas.....	89
Art:-99 Cubiertas: formas y materiales	90

Art:-100	Medianerías	91
Art:-101	Cerramientos de solares, parcelas y edificaciones	91
Art:-102	Impostas y molduras	92
Art:-103	Servidumbres urbanas.....	92
Art:-104	Cables aéreos o adosados a fachadas	92
Art:-105	Publicidad.....	93
Art:-106	Catalogo de elementos protegidos	93
CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN		93
Art:-107	Parcela mínima edificable	93
Art:-108	Alineaciones y rasantes	93
Art:-109	Altura máxima de la edificación	94
Art:-110	Forma de medir las alturas.....	95
Art:-111	Construcciones permitidas sobre la altura máxima	95
Art:-112	Excepciones a la altura máxima permitida	95
Art:-113	Normas generales sobre plantas	96
Art:-114	Altura libre de plantas	97
Art:-115	Superficies	98
Art:-116	Edificabilidad	99
Art:-117	Grado de ocupación	99
Art:-118	Fondo máximo.....	99
Art:-119	Patios.....	99
Art:-120	Luces rectas	100
Art:-121	Vuelos.....	100
CAPITULO VI.- CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJES		103
Art:-122	Norma general	103
Art:-123	Definiciones de estacionamiento y garaje.....	103
Art:-124	Procedimiento de concesión de licencia	104
Art:-125	Accesos para vehiculos.....	105
Art:-126	Características de los accesos para vehículos	106
Art:-127	Acceso para peatones	106
Art:-128	Dimensiones de las plazas de estacionamiento	106
Art:-129	Dimensiones de los pasillos de circulación.....	107
Art:-130	Rampas y gálibos	107
Art:-131	Señalización.....	108
Art:-132	Características de las instalaciones de los estacionamientos y garajes.....	108
Art:-133	Ventilación	108
CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN		108
SECCION 1ª.- CONDICIONES SOBRE PROYECTOS		108
Art:-134	Proyectos de ejecución	108
Art:-135	Proyectos de urbanizacion y de obras ordinarias.....	109
Art:-136	Proyectos de iniciativa particular	110
SECCION 2ª.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		111
Art:-137	Red de abastecimiento.....	112
Art:-138	Red de saneamiento.....	113
Art:-139	Energía eléctrica.....	115
Art:-140	Telefonía y telecomunicaciones.....	115
Art:-141	Alumbrado público	118
Art:-142	Gas	119
Art:-143	Tratamiento urbanístico de los cauces de barranco.	119
Art:-144	Pavimentos. Jardinería. Mobiliario urbano.	120
Condiciones particulares		121
CAPÍTULO I. SUELO URBANO. Normas zonales		121
Art:-145	Condiciones en Suelo Urbano	121
NORMATIVA ZONAL.....		121
Art:-146	Norma zonal Casco Antiguo	121
Art:-147	Norma zonal Vivienda Adosada.....	124
Art:-148	Norma zonal Vivienda Aislada o pareada	125
Art:-149	Norma zonal Equipamiento.....	127
Art:-150	Norma zonal Edificación Agrícola /ganadera/ Industrial	128
Art:-151	Norma zonal espacios libres y zonas verdes	129
Art:-152	Sectores en Suelo urbano No Consolidado	130
ANEXOS. FICHAS DE ORDENACIÓN.....		130
Art:-153	Ficha de ordenación Sector SU-NC M1 (Monflorite)	131

Art:-154	Ficha de ordenación Sector SU-NC P1 (Pompenillo)	133
T. VI.- SUELO URBANIZABLE		135
Condiciones generales		135
CAPÍTULO I.- NORMATIVA GENERAL		135
Art:-155	Definiciones y régimen general	135
Art:-156	Desarrollo del suelo urbanizable	135
CAPÍTULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.		136
Art:-157	Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.	136
Art:-158	Delimitación de sectores.	136
Art:-159	Delimitación de los sectores con vías de comunicación.	137
Art:-160	Aprovechamiento medio.	137
Art:-161	Condiciones de los sectores	138
Art:-162	Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado.	139
Art:-163	Norma zonal Residencial Plurifamiliar.	140
Art:-164	Ordenación de las zonas verdes y espacios libres	141
Art:-165	Ordenación de los equipamientos	141
Art:-166	Ordenación del espacio viario	142
Art:-167	Regulación de la edificación	142
Art:-168	Ordenación de infraestructuras	142
Art:-169	Módulos mínimos de reservas de dotaciones	143
Art:-170	Contenido formal de los planes parciales	143
Art:-171	Memoria de los planes parciales	143
Art:-172	Ordenanzas reguladoras de los planes parciales.	144
Art:-173	Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales	145
Art:-174	Estudio económico y financiero de los planes parciales	145
Art:-175	Planos de información de los planes parciales	146
Art:-176	Planos de ordenación de los planes parciales	146
Art:-177	Planes parciales de iniciativa particular	146
Condiciones particulares		147
CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE		147
Art:-178	Sectores en suelo urbanizable delimitado	148
ANEXOS.- FICHAS DE ORDENACIÓN		148
Art:-179	Sector de Suelo Urbanizable M1 (Monflorite).	148
Art:-180	Sector de Suelo Urbanizable M2 (Monflorite).	151
Art:-181	Sector de Suelo Urbanizable L1 (Lascasas)	153
Art:-182	Sector de Suelo Urbanizable L2 (Lascasas)	155
T. VII.- SUELO NO URBANIZABLE		157
Condiciones generales		157
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES		157
Art:-183	Definición	157
Art:-184	Generalidades	157
Art:-185	Protección general del paisaje, los montes y la fauna y la flora	158
Art:-186	Protección respecto a las actividades ganaderas e industriales.	158
Art:-187	Análisis del impacto ambiental	159
Art:-188	Evaluación de impacto ambiental	160
Condiciones particulares		161
CAPÍTULO II. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION		161
Art:-189	Concepto	161
Art:-190	Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Espacios Naturales.	162
Art:-191	Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Espacios Agropecuarios	162
Art:-192	Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Cursos de Agua.	165
Art:-193	Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Infraestructuras.	167
Art:-194	Suelo No Urbanizable de especial Protección vinculado a Espacios Culturales.	174
Art:-195	Suelo No Urbanizable de especial Protección vinculado a Sist. General Aeroportuario.	174
CAPÍTULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		179
Art:-196	Protección respecto a la formación de núcleo de población	179
Art:-197	Condiciones para construcciones en suelo no urbanizable genérico	179

T. I.- DISPOSICIONES GENERALES DEL PGOU DE MONFLORITE LASCASAS

CAPITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Art:-1 Naturaleza y finalidad del plan general.

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas.
2. El Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas es el instrumento de ordenación que integra su ámbito municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes y la concreción del modelo de evolución urbana y la ocupación del territorio.
3. Las presentes normas urbanísticas respetan toda legislación referente a Ordenación del Territorio así como directrices aprobadas en la actualidad.

Art:-2 Ambito

El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del término municipal de Monflorite Lascasas, incluyendo por lo tanto los núcleos urbanos de Monflorite, Lascasas y Pompenillo.

Art:-3 Ordenación y determinaciones del plan general

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo, indicando, tal y como indica el artículo 33 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanística a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, las correspondientes limitaciones y superficies.

Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluyen en alguna de las tres clases de suelo denominadas urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado, puede contener ya la misma ordenación pormenorizada en el supuesto de existencia de unidades de ejecución, o puede alcanzar dicha ordenación mediante la tramitación de un instrumento de gestión.

El suelo urbanizable se divide en las categorías de delimitado y no delimitado, quedando en ambos casos pendiente de desarrollo mediante planes parciales. En el suelo urbanizable no delimitado, la redacción del plan parcial deberá venir precedida por la delimitación del correspondiente sector mediante las fórmulas contempladas en la legislación vigente.

El suelo no urbanizable se divide en varias categorías en función de los diferentes niveles de calidad del medio y de protección necesarias.

2.- Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Dentro de cada zona también se diferencian tratamientos en los aspectos anteriores en función del otorgamiento de distintos grados, que sirven para ajustar el régimen jurídico urbanístico de espacios similares a los diferentes elementos o accidentes existentes que diferencian las situaciones.

3.1. Disposiciones relativas a su proximidad al aeropuerto Huesca-Pirineos

El término municipal de Monflorite-Lascasas se encuentra lindando por el este con el de Alcalá del Obispo, lugar en el que se encuentra ubicado el aeropuerto de Huesca-Pirineos. Esto conlleva que el término municipal que ordena este Plan General se encuentre afectado por las limitaciones y condiciones impuestas por la normativa aeronáutica aplicable.

Normativa sectorial aplicable:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre)

- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto).
- Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto).
- Real Decreto 1840/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Huesca-Pirineos (BOE nº 25, de 29 de enero de 2010)
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden del Ministerio de Fomento de 5 de noviembre de 2002 por la que es aprobado el Plan Director del aeropuerto de Huesca (Monflorite) (BOE nº 277, de 19 de noviembre).
- Orden del Ministerio de Fomento de 20 de julio de 2006 por la que se aprueba la modificación de la denominación oficial del Aeropuerto de Monflorite-Alcalá (Huesca) que pasa a llamarse Huesca-Pirineos (BOE nº 185, de 4 de agosto de 2006).

Se ha incluido en los planos, lo que queda definido como Sistema General Aeroportuario en el Plan Director del Aeropuerto Huesca-Pirineos. Así mismo, las condiciones que afectan a esta zona concreta del planeamiento quedan definidas en este mismo documento, en el *Título VI. Suelo No Urbanizable. Condiciones particulares*, en el Capítulo I, en el apartado referente al *Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Sistema General Aeroportuario*.

Las afecciones acústicas sobre el término municipal de Monflorite-Lascasas y las condiciones de estas zonas, quedan definidas tanto en los planos de ordenación, como en el apartado de *Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Sistema General Aeroportuario* del *Título VI. Suelo No Urbanizable. Condiciones particulares, capítulo I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección* del presente documento, al igual que en el caso anterior.

3.2. Contenido del plan

El Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas está compuesto por los siguientes documentos: Memoria de Información, Memoria Justificativa; Planos de Información y de Ordenación Urbanística, Catálogo, Normas Urbanísticas y Estudio Económico.

3.3. Desarrollo, ejecución del plan general y competencia

1.- Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Monflorite Lascasas, en ejercicio de sus competencias, la ejecución del planeamiento que se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística que sea de aplicación.

2.- La ejecución de Proyectos Supramunicipales corresponde a la Administración y Departamento competente por la razón de la materia.

3.- Las Administraciones competentes deben fomentar la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, y siempre conforme a los procedimientos establecidos en la norma.

4.- Corresponde al Ayuntamiento de Monflorite Lascasas, y en su caso, según las Leyes, Reglamentos y otras normas o disposiciones generales, a otros organismos, las funciones y obligaciones de control e inspección del cumplimiento de este Plan General.

5.- El cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General se llevará a cabo mediante las previsiones que, para cada clase de suelo y espacio en concreto, se determinen en el mismo.

6.- La ejecución del planeamiento urbanístico necesita previa o simultáneamente la aprobación del planeamiento requerido para cada clase de suelo.

En suelo urbano, será suficiente con el mismo Plan General, si este contuviera su ordenación detallada, y a falta de tal ordenación, se precisará del correspondiente Plan Especial, o en su caso, Estudio de Detalle; y en suelo urbanizable, se exige Plan Parcial del Sector.

En suelo no urbanizable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las fórmulas establecidas en la legislación urbanística y sectorial.

7.- La ejecución física del planeamiento se realizará mediante los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de actuación sistemática en unidades de ejecución y ejecución directa de sistemas generales, y mediante Proyectos de Obras Ordinarias, sometidos a la normativa urbanística y de régimen local, cuando la actuación tenga la consideración de aislada o y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

8.- La ejecución jurídica se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

3.4. Licencias

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que se señalan en los artículos 166 a 177 de la Ley Urbanística de Aragón. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación.

3.5. Competencia y procedimiento

De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.LL) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 172 a 177.

Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.
- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vial de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos,

farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.

- Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

3.6. Proyectos técnicos. Obras mayores y obras menores

Salvo las obras que se considerarán menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, lo son de poca importancia. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

- Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.
- Reparación de canalones y bajantes interiores.
- Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura.
- Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas.
- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga.
- Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería.
- Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.
- Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.
- Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior.
- Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.

-En el Suelo No Urbanizable, casetas para apeos de labranza con un máximo de 20 metros cuadrados con las características específicas que se fijen.

3.7. Autorizaciones preceptivas del organismo de cuenca

Según el documento remitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino (Confederación Hidrográfica del Ebro) tras solicitar informe durante el periodo de información pública y consultas, se determinan las siguientes determinaciones para los ámbitos de crecimiento:

Suelo Urbanizable Delimitado M1 (Monflorite)

Este sector se encuentra afectado por el Barranco de Valmayor que tendrá que ser tratado convenientemente y según las consideraciones del Estudio Hidrológico realizado en la Memoria Ambiental de este plan. El resto de crecimientos no se encuentran afectados en principio por los cauces principales.

1. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia del planeamiento presente en este documento y que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el artículo 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), deberán 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 hubiera recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En cualquier caso, las actuaciones incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a lo siguiente:

2. Las obras que se desprendan del desarrollo del presente Plan General que queden ubicadas sobre Dominio Público Hidráulico, deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de cuenca, tal como queda definido en el artículo 22.a) de la Ley 29/1985 de 29 de Agosto de Aguas.

3. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

4. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

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

6. Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

7. Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

8. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. como mínimo, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas de 1.985, destinada al paso del personal de vigilancia y de salvamento, entre otras.

9. Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas de caudal superior a la de 100 años de período de retorno.

Es preceptivo que en áreas urbanas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

Dentro de la zona de flujo preferente solo se autorizarán aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, como se recoge en las consideraciones anteriores; quedando expresamente prohibida la ubicación de cualquier tipo de edificación.

En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse irán encaminadas a evitar daños importantes.

10. En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente en la zona de policía, que debería cumplir, entre otras cosas, una función laminadora del caudal de la avenida, en los casos en que proceda se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) 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 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones o cualquier obra que suponga un obstáculo significativo al flujo de agua (es decir, que constituya un frente considerable en sentido perpendicular a la corriente).
- No se permitirá la instalación de industrias contaminantes o con riesgo inherente de accidentes graves ni instalaciones de cualquier tipo que puedan causar contaminación accidental en caso de inundación.
- Todas las autorizaciones de uso que puedan otorgarse estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas preventivas de defensa contra las inundaciones.
- En los cauces de avenidas extraordinarias de 50 años de periodo de retorno no se permitirá edificación o instalación alguna temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público se podrán autorizar instalaciones temporales.

En cualquier caso, y tal y como ya se ha comentado, cualquier obra de construcción o instalación en estas zonas deberá contar con autorización municipal y del respectivo organismo de cuenca.

En el Estudio hidrológico y en el mapa temático de Superficies de inundación, contenidos en el DN_6 Memoria ambiental, se indican las zonas de inundación.

11. La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General de Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximida el beneficiario, incluso cuando se trate de Departamentos de este Organismo.

12. Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

Independientemente de lo indicado, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, deberá tenerse en cuenta que:

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del organismo de cuenca.

3.8. Saneamiento y depuración

Según establecen las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, en el desarrollo y aplicación de este Plan se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios:

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

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

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

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

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

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

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

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el Art. 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los Municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su

correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad Supramunicipal en el caso de sea ella a la que se le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

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

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

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

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

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

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

La ordenanza municipal de vertido.

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

En los planos de ordenación han sido incluidas las parcelas destinadas a futura ubicación de las EDAR según el Estudio de Ubicación realizado por el IAA. Las parcelas aunque aún no son definitivas, sí son las propuestas. Sus datos concretos se encuentran en planos y en este mismo documento en el apartado de Suelo No Urbanizable de especial Protección ligado a infraestructuras.

3.9. Solicitud de licencias

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, debiéndose indicar e identificar al constructor y, en su caso, al director técnico de la obra.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a

realizar, hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

En todo caso, en las obras de construcción, reparación o demolición de cobertizos y cabañas y de demolición de edificios de cualquier tipo, se aportará Proyecto suscrito por técnico competente, Estudio Básico de Seguridad y Salud y se realizará Dirección de Obra por técnico competente.

Así mismo deberá acompañarse Certificado de Desratización y Certificado Oficial que acredite que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

3.10. Proyectos de obras de nueva planta

1. Obras en Suelo Urbano.

A las solicitudes de obras de nueva planta se acompañará por triplicado proyecto suscrito por técnico de competencia legal, visado por el Colegio Oficial correspondiente

El Proyecto contendrá, como mínimo, los siguientes documentos

1.- Memoria. Se hará constar, entre otros, los siguientes datos:

- ☐ Índice del contenido del Proyecto, incluyendo Anexos, planos (contenido y numeración), etc.
- ☐ Antecedentes. Superficie del solar, en el caso de suelo urbano y que no tenga consideración de solar, las obras de urbanización simultáneas y obligatorias. Superficie construida. Número de plantas.
- ☐ Destino de la edificación. Clase de construcción. Sistema de alojamiento de aguas residuales y su salida y conexión a la acometida domiciliaria de la finca (para lo cual deberá localizarse ésta previamente). Entrada agua de abastecimiento con

cuarto de contadores (localizando previamente la acometida). Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística (mencionando el cumplimiento de cada uno de los artículos que le afecten). Justificación de la edificabilidad (en su caso).

☐ Anexos.

- Cumplimiento de la normativa de Prevención de Incendios.
- Cumplimiento de la normativa de Condiciones térmicas.
- Cumplimiento de la normativa de Condiciones acústicas.
- Cumplimiento de la normativa sobre infraestructuras comunes y telecomunicación.

Real Decreto Ley 1/98 de 27 Febrero (BOE 28 de Febrero de 1998), Real Decreto 279/99 de 22 de Febrero (BOE 9 de Marzo de 1999) y cuanta normativa le sea aplicable.

- Cumplimiento normativa Barreras Arquitectónicas.
- Cumplimiento de cuanta normativa le sea exigible en cada momento.

2.- Pliego de Condiciones.

3.- Presupuesto. Contará con las mediciones de todas y cada una de las unidades de obra, agrupadas por capítulos, y a las que se aplicarán precios de mercado para obtener el Presupuesto.

4.- Planos. El Proyecto contendrá los siguientes planos:

-Plano de situación a escala 1:2000 o 1:1000, empleando hojas del Plan General de Ordenación Urbana.

Abarcará un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar o finca de que se trate y relación con las alineaciones oficiales.

-Plano de emplazamiento a escala 1:200, en el que deberá figurar el solar o finca acotada, y la situación del nuevo edificio ó el edificio a rehabilitar (se colocará trama caso de afectar a un sector), el resto de edificios existentes (si los hay), con su superficie construida. Figurarán debidamente acotadas las acometidas de agua, vertido, gas, etc. existentes.

-Plano con la situación de la acometida eléctrica y su trazado, de acuerdo con las condiciones de suministro de la compañía eléctrica.

-Planos del futuro edificio ó de la rehabilitación de escala 1:100 ó 1:50. Como mínimo serán los de: planta de cimientos y desagües, planta de cada uno de los pisos distintos, ubicación del contador de agua en fachada (en viviendas unifamiliares) ó del cuarto de contadores (varias viviendas), ubicación de los contadores de gas, con las acotaciones necesarias para determinar las dimensiones de las distintas dependencias, planta de cubiertas donde figurarán las salidas de aguas pluviales, fachadas (figurarán las bajantes sin ser vistas, así como las conducciones ocultas para cables), sección ó secciones necesarias para expresar

completamente la obra a realizar, acotando las alturas del piso, el espesor de los forjados la altura del edificio en relación con la rasante de la vía pública y alturas y salientes de los vuelos. Planos de detalle que sean necesarios.

Caso de que se modifique la red de desagües, u otros elementos del edificio durante la ejecución de las obras, deberán presentarse los planos modificados a la finalización de las obras.

5.- Estudio de Seguridad y Salud.

Deberá adjuntarse el Estudio de Seguridad y Salud, de acuerdo con el R. D. 1627/97 y las normas complementarias ó normas que los sustituyan.

6.- Presentación.

En la carpeta contenga el Proyecto deberán figurar los datos de: título del Proyecto (nº de viviendas, garajes ó concepto de la obra), Promotor de la Obra, Situación, Técnico redactor y fecha.

Los planos podrán presentarse en el formato A-3 siempre que sean legibles. Se plegarán verticalmente hasta obtener el formato A-4.

7.- Indices.

Será preceptivo incluir al principio de la Memoria un índice general del Proyecto, que recogerá, en forma ordenada todos los apartados de que se componga, todos los documentos, y cada uno de los planos.

2. Obras en Suelo No Urbanizable

Deberá cumplirse lo especificado en el apartado anterior, salvo lo siguiente:

Planos. El proyecto contendrá los siguientes planos:

☐ Plano de situación a escala 1:25.000, empleando los planos del P.G.O.U. y especificando el número de Plano.

☐ Plano de localización a escala 1:5.000, empleando la cartografía catastral.

☐ Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 ó 1:2.000 donde figurarán las construcciones nuevas, existentes, auxiliares, etc. y las distancias a linderos y a orillas de caminos.

☐ Planos del futuro edificio (ó de la rehabilitación), a escala 1:50, 1:100 ó 1:200 (según el tamaño de los edificios). Como mínimo serán los de: Planta de cimientos,

Planta de distribución. Fachadas. Secciones acotando alturas. Instalaciones auxiliares (fosos, vallados, etc.). Cuantos planos de detalle sean necesarios para definir el Proyecto.

Tanto en el caso 32.1 como en el 32.2, si las obras o instalaciones se destinan a actividades inocuas deberán presentar dos ejemplares del proyecto. Si la actividad está contenida dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) deberán presentar tres ejemplares del proyecto.

Caso de que la Obra sea para la Administración, al finalizar las Obras, el director de las mismas deberá redactar los correspondientes Planos de liquidación que reflejarán exactamente lo realmente ejecutado en la obra. Se facilitarán a los Servicios Técnicos Municipales en formato *.DWG ó *.DXF.

3.11. Proyectos de obras de reforma

A las solicitudes de obras de ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará proyecto con los mismos requisitos de número de ejemplares, firma y visado, que para los de nueva planta, compuesto por los siguientes documentos:

☐ Memoria en que se describa el alcance de las obras a realizar, con los datos de cumplimiento de la normativa urbanística; superficies; número de pisos; alturas; distribución adoptada; destino de la edificación; clase de construcción; sistema de alojamiento de aguas residuales; cumplimiento de la normativa de prevención de incendios; presupuesto aproximado; etc., que se juzguen necesarios para definir perfectamente el proyecto.

☐ Plano de emplazamiento a escala 1:1000, abarcando un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar de que se trate y su relación con las alineaciones oficiales.

☐ Planos de la reforma que se proyecta, en número suficiente para expresarla con toda claridad. Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de pequeña entidad, podrá sustituirse el proyecto por una Memoria descriptiva, firmada por el técnico director, o por una descripción hecha en la misma solicitud y autorizada con la firma del facultativo. En los casos de consolidación se precisará perfectamente el alcance de la obra, indicando los elementos de la estructura afectados por la misma. Cuando se trate de obras exceptuadas de la dirección facultativa, el propietario describirá en la solicitud las características de la obra proyectada, indicando el emplazamiento de la finca donde hayan de ejecutarse las obras.

3.12. Licencias para edificaciones en suelo no urbanizable

Se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, Proyecto redactado por Técnico competente en caso de que sea necesario, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la edificación. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del Suelo y al Plan General y al resto de condiciones que para la autorización de construcciones en Suelo No Urbanizable establece la legislación.

3.13. Licencias de publicidad

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Con carácter general no se permitirá la instalación de carteles o propaganda en fachadas de edificios dentro del casco urbano, limitándose su exhibición a vallas y espacios destinados a publicidad que a tal efecto se señalen.

Se exceptúa la obtención de licencia para los siguientes: Rótulos indicadores de profesiones, pequeño comercio o industria familiar, adosados a los dinteles de los zaguanes y accesos al edificio.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

La instalación de rótulos publicitarios en los edificios catalogados, los colindantes con ellos, y los incluidos en el área incoada como conjunto histórico artístico (Plaza del Salvador, Calle Mediavilla, Ramón y Cajal, Plaza de España) requerirá el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

3.14. Derribos y demoliciones

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación. Deberá presentarse Estudio Básico o Proyecto de Seguridad y Salud en aplicación de la legislación sobre seguridad en la construcción.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocaran apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen

edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

3.15. Informe

Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales y por la Comisión Informativa de Urbanismo, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

3.16. Ejecución de las obras

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan.

Concedida la licencia, el técnico municipal procederá a la tira de cuerdas. Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística de Aragón.

3.17. Terminación de las obras

Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, Certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de las obras.

3.18. Cédula de habitabilidad y licencia de ocupación.

La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica. Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad

y de la licencia municipal de ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias en las respectivas Compañías o Empresas suministradoras para la contratación del servicio.

Las Empresas suministradoras no podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones. Siempre se atenderá a lo dispuesto en el artículo 174 de la legislación urbanística de Aragón.

3.19. Caducidad de las licencias

Las licencias caducan:

-Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados por el mismo órgano que la concedió.

-Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida, éstas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma, durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

-Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.

-Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras. La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

-El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

-La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

3.20. Infracciones urbanísticas

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 203 a 210 de la Ley Urbanística de Aragón y en la reglamentación que los desarrolle.

3.21. Medidas de ecoeficiencia.

Dentro del marco de las legislaciones medioambientales, tanto estatales como autonómicas, que tienen como finalidad la protección del medioambiente. Las cuales han cambiado la consideración del suelo, ya no es tratado como un recurso meramente económico, sino como un bien natural, escaso y no renovable, y por tanto plantean un desarrollo sostenible,

justificado y apropiado al crecimiento adecuado de los núcleos y fomentando la rehabilitación de la ciudad existente.

Las nuevas legislaciones en materia de edificación también han incluido medidas para mejorar las condiciones de las edificaciones sobre el medioambiente. De este modo el Código Técnico de la Edificación (CTE) incluye el DB HE: Ahorro de energía que pretende conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovables. De esta manera el CTE, determina:

- Limitación de la demanda energética.
- Rendimiento de las instalaciones térmicas.
- Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.
- Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
- Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

A su vez y de forma complementaria a las legislaciones vigentes, se recomienda que:

- Las actuaciones de desarrollo del PGOU incluyan un anejo sobre medidas para favorecer el ahorro y la eficiencia energética, dedicado al análisis y justificación de las medidas incorporadas, cuyo objetivo sea reducir la demanda energética o la atención de la misma.
- Dentro del entramado urbano y disposición de las parcelas de uso residencial en áreas de nueva ordenación urbanística, se buscarán las orientaciones y disposiciones que favorezcan el ahorro energético.
- Entre ellas se buscará la ubicación de espacios de estancia diurna de las viviendas será al sur y la cocina al norte al objeto de evitar sobrecalentamiento por aportes internos.
- En ventanas y galerías se dispondrán sistemas que faciliten el sombreado sin impedir la ventilación.
- La disposición de las viviendas se organizará de modo que permita la ventilación cruzada salvo que las características de la parcela o exigencias relacionadas con la preservación del patrimonio cultural no lo permitan.
- La cubierta permitirá la instalación de captadores solares salvo en los supuestos en que la normativa aplicable exima al edificio de su implantación.
- El arbolado proveerá suficiente sombreado en verano sobre las zonas libres de uso público y en los viales, incluidas zonas peatonales, aceras y aparcamientos.
- Las plantaciones vegetales se realizarán con especies autóctonas o adaptadas, elegidas siempre entre las que precisen menor cantidad de agua.
- En la elección de los materiales y las disposiciones del acabado de los espacios públicos peatonales, zonas verdes y espacios libres privados, se tendrán en cuenta los condicionantes relacionados con el confort térmico.

- Las medidas a aplicar en las construcciones, en los aspectos arquitectónicos y funcionales, potenciarán:
 - el aprovechamiento solar pasivo
 - el aislamiento de la superficie envolvente del edificio
 - la implementación de las técnicas básicas de refrigeración pasiva utilizadas en arquitectura bioclimática: protección solar, ventilación y humectación.

En su mayor parte, las características de eficiencia energética de las edificaciones se encuentran reflejadas y desarrolladas en el CTE, tal y como se ha indicado anteriormente.

CAPITULO II.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN, REVISION E INTERPRETACIÓN.

Art:-4 Vigencia del plan

1.- La vigencia del Plan General será indefinida si bien el horizonte temporal de gestión es de 10 años, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y ordenanzas urbanísticas.

2.- Este instrumento revisa y sustituye el Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas vigente hasta la fecha, y sus modificaciones posteriores.

Art:-5 Revisión del plan general.

1.- Tendrá la consideración de Revisión del Plan General, y deberá tramitarse por los trámites previstos para su propia aprobación, cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

2.- Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique, entre otras que pueda determinar el órgano competente en la materia, alguna de las circunstancias siguientes:

Cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por la entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o planificación sectorial que por sus determinaciones o dimensiones hagan necesaria una revisión del Plan General.

Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

3.- No se considerará necesaria la Revisión cuando la alteración, aunque afecte a elementos estructurantes que forman parte de los sistemas generales del Plan General y pueda ser cuantitativamente importante, solo produzca cambios aislados en dichos elementos de ordenación y estén justificados por la finalidad pública que persigue la actuación urbanística.

Se atenderá en todo caso al artículo 72 de la legislación urbanística aragonesa y al 210 del reglamento de desarrollo parcial de dicha ley.

Art:-6 Modificación del plan general

1.- Se consideran Modificaciones del Plan las alteraciones de sus determinaciones que no alcancen la categoría de Revisión, y aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no global y sustancialmente.

2.- Los propietarios no tienen derecho a instar la modificación del planeamiento general.

3.- Su formulación, por lo tanto, corresponde a la Administración, debiendo incluir los siguientes contenidos y determinaciones:

Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del Plan.

Justificación y alcance del interés público que se persigue con la modificación.

Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

Definición de las nuevas determinaciones con un grado de precisión análogo al modificado.

4.- La documentación de la Modificación deberá de contener, por un lado, la situación informativa de la que se parte y que pretende ser modificada, y por otro lado, la situación reformada y cambiada en el procedimiento.

A este respecto, el Ayuntamiento llevará un control y numeración correlativa de las modificaciones del Plan General.

5.- No tendrán la consideración de modificaciones del Plan General:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes, locales y justificados en delimitaciones de ámbitos de dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos con destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el Plan y no se produzca una modificación de superficie que pueda suponer una alteración del aprovechamiento medio establecido en el Plan General.

b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate, y siempre que se produzcan antes de la ejecución de las obras de urbanización.

c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales o, en su caso, estudios de detalle.

d) Las modificaciones del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos especiales.

6.- Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón con la variante de que el informe negativo del órgano autonómico, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

7.- Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que

precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

8.- Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la revisión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

9.- Cuando la modificación tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberá preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

10.- En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aún tratándose de reservas establecidas en el Plan General.

Art:-7 Interpretación de los documentos del plan

1.- La interpretación de los diversos documentos de Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Monflorite Lascasas, siendo aplicable, en cuanto el Plan General tiene carácter reglamentario, los criterios legales interpretativos contenidos en el Código Civil.

La interpretación de los documentos del Plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del territorio y para cada una de ámbitos, barrios o zonas.

La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

2.- En la interpretación de los documentos del Plan, prevalecerá en general los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próximo al tamaño real, es decir, el plano más preciso frente al más general.

En este sentido, tendrá especial importancia el sentido y motivaciones que se recojan en la Memoria del Plan General para las soluciones adoptadas.

3.- En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente por razón de determinaciones.

4.- Las normas urbanísticas constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

5.- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la creación de espacios dotacionales frente a la configuración de espacios con destino a usos lucrativos, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses de la colectividad.

6.- Los reajustes que se deriven de la interpretación entre los distintos documentos del Plan General podrán ser realizados mediante la aprobación de un simple acto declarativo por parte del órgano municipal competente o a través de los instrumentos de desarrollo que justifiquen dicha operación.

T. II.- DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I.- DEFINICIONES DE CARÁCTER URBANISTICO

Art:-8 Parcela

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

Parcela neta, es la superficie que resulta de detraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión que le afecten.

Parcela mínima es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

Art:-9 Solar

A la luz del articulado 15 de la legislación, en el término municipal tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Que cuenten con acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.

Que cuenten con abastecimiento de agua.

Que cuenten con evacuación de aguas.

Que cuenten con suministro de energía eléctrica.

Que cuenten con red telefónica.

Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima.

Que se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en plazo y de acuerdo con las determinaciones de este Plan y la legislación aplicable. Es decir, que se hayan adquirido el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías establecidas por la legislación aplicable, o en su defecto por el Ayuntamiento.

Art:-10 Calle

Es el espacio de dominio y uso público, destinado a tráfico rodado o peatonal, comprendido entre dos alineaciones.

Art:-11 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (viarios) plazas, zonas verdes o equipamientos.

a) Línea de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos.

b) Alineación interior: Es la que señala el límite máximo de la edificación en el interior de la parcela en los lados de ésta que no estén sometidos a la alineación de fachada. En caso de edificación cerrada configura el patio de manzana interior (limitan el fondo de la edificación en planta baja o en plantas alzadas).

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

d) Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada.

Art:-12 Chaflanes

Los ángulos de las manzanas y sus características están señaladas en el plano de alineaciones. El chaflán quedará perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles adyacentes.

Art:-13 Retranqueo

Es la distancia medida perpendicularmente a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial, o entre aquellas y los otros linderos de parcelas.

Art:-14 Edificio, finca o uso fuera de ordenacion

Son los edificios, instalaciones, actividades ó usos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.

Art:-15 Ancho de calle

En un punto determinado de su alineación es la distancia más corta entre ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria. El ancho oficial para un determinado tramo entre dos calles transversales será el cociente entre la superficie de calle y la longitud del tramo considerado.

Art:-16 Rasantes

Son Rasantes Naturales o Rasantes del Terreno las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en estas Normas.

Son Rasantes Oficiales las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son Rasantes de Vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

El Plano de Rasante, es el plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio. La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

El Plano de Rasante del edificio, a efectos de la medición de la edificabilidad, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de quiebro o vértice de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre de la parcela.

Art:-17 Alturas de la edificación

La altura del edificio es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas.

La altura visible del edificio es la distancia vertical en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

Art:-18 Definición de plantas

a) PLANTA SOTANO O SEMISÓTANO.

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

b) PLANTA BAJA.

Es la primera planta del edificio situada por encima del sótano real o posible cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano definido por la media de las cotas de rasante en los vértices de ocupación del edificio (plano de rasante).

c) PLANTAS ALZADAS.

Las situadas por encima de la planta baja.

d) PLANTAS RETRANQUEADAS.

Son aquellas que se separan de la vertical de la línea de edificación.

e) ENTREPLANTAS.

Se entenderá por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja y computará como una planta más del edificio.

f) PLANTA DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Es la planta abuhardillada que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida.

g) ATICO.

Es la planta alzada con cerramiento retranqueado respecto del plano de fachada que se sitúa por encima de la última planta admitida.

Art:-19 Número de plantas

Es el cómputo del número total de plantas, incluyendo en éstas la planta baja, las alzadas y los semisótanos cuyo forjado de techo (cara inferior) sobresalga menos de 1 metro de la cota del plano de rasante.

Art:-20 Altura libre de plantas

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art:-21 Superficie útil y construida

a) Superficie útil de un local o vivienda es la que se queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

b) Superficie construida de un local o vivienda, es la delimitada por la línea exterior de sus fachadas y la línea que divide por la mitad las separaciones con otros usos o propiedades. La superficie total construida es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

Art:-22 Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados, de superficie construida edificable por metro cuadrado de parcela, medidos ambos en proyección horizontal.

Las edificabilidades máximas sólo serán de aplicación en las zonas que el Plan las señale expresamente.

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

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o tres lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable al 50% de su superficie construida.

Cuando esté cerrada por todos sus lados, computará al 100% de su superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela ni los porches.

a) Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro de superficie neta de parcela, considerándose superficie neta de parcela la resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión.

b) Edificabilidad sobre parcela bruta o suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, o unidad de ejecución, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, y excluidos los suelos considerados por los planes como sistemas generales.

Art:-23 Grado de ocupación de la edificación

Es el coeficiente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc.

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

El grado de ocupación de la edificación se refiere, si no se especifica de otro modo a las plantas bajas pudiendo referirse también a las plantas alzadas, o a la totalidad de las plantas edificadas, debiéndose en estos casos señalarse expresamente.

Art:-24 Fondo de la edificación

Es la distancia, medida en perpendicular, desde la fachada exterior recayente a calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de manzana o a otra calle.

Art:-25 Patios

a) PATIO DE MANZANA: Es el espacio no edificable en plantas elevadas limitado por las alineaciones oficiales interiores o por las líneas de máximo fondo edificable.

b) PATIO DE PARCELA: Es el espacio no edificado en plantas elevadas situado dentro de la parcela edificable.

c) PATIOS INTERIORES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Son los espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma con objeto de obtener iluminación y ventilación.

Art:-26 Espacio libre

Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación.

Art:-27 Edificios exentos o aislados

Aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Art:-28 Vuelos

Son los elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada. Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados cerrados con obra de fábrica.
- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale del plano de fachada.

Art:-29 Cubierta

Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

- Faldón de cubierta: Es el plano de cubierta una misma pendiente o tirada.
- Pendiente de cubierta: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón.

CAPITULO II.- DEFINICIONES PARA SUELO NO URBANIZABLE:

Art:-30 Especies prioritarias.

La que su conservación supone una especial responsabilidad en el ámbito europeo habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural.

Art:-31 Especies de interés comunitario.

Las que en el ámbito europeo estén en peligro, sean vulnerables, raras o endémicas, requiriendo una especial atención debido a la singularidad de su hábitat y/o a posibles repercusiones que su explotación pueda tener para su conservación.

T. III.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACION, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Art:-32 Clasificación del suelo

Este Plan General clasifica los terrenos de todo el término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus diferentes categorías, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece las presentes Normas y legislación que resulte de aplicación.

La definición, categorías, régimen de aplicación y características generales se contienen en los capítulos de estas Normas dedicados a cada clase de suelo.

Art:-33 Competencia para su desarrollo y ejecución

La competencia para su desarrollo, ejecución, dirección y control corresponde al Ayuntamiento, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

Art:-34 Desarrollo del plan general

El desarrollo de este Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, el RD 52/2002, de 19 de febrero, de Desarrollo Parcial de la LUA y las restantes disposiciones reglamentarias que sean de aplicación, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con lo dispuesto por dicha ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la mencionada Ley Urbanística de Aragón y las disposiciones que la desarrollen y a su vez, en los casos necesarios se desarrollarán, mediante proyectos de reparcelación, urbanización y proyectos de obras.

Planes Parciales: Tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos, en desarrollo del Plan General cuyas determinaciones no pueden alterar. Se regulan en los artículos 44 a 53 en la Ley Urbanística de Aragón.

Planes Especiales: Pueden formularse en desarrollo de un planeamiento superior, en este caso este Plan General, o ser independientes, aunque en ningún caso tiene competencia para clasificar suelo. Vienen regulados en los artículos 54 a 59 de la Ley Urbanística de Aragón.

Estudios de Detalle: Instrumentos de planeamiento que se formulan cuando es necesario completar y reajustar las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y en los Planes Parciales y Especiales. Están regulados en los artículos 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

Ordenanzas urbanísticas: Son instrumentos complementarios de las del Plan General, que no pueden alterar, y pueden servir para regular aspectos de mayor detalle morfológicos, ornamentales, tipológicos y de habitabilidad desde la conformidad con la legislación vigente que los regula. Sus características y tramitación se contemplan en el artículo 64 de la Ley Urbanística de Aragón.

OTROS INSTRUMENTOS ESPECIALES:

Proyectos Supramunicipales: Son los previstos por la LUA para desarrollar la urbanización en el Suelo Urbanizable No Delimitado y Suelo No Urbanizable Genérico para actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública, siempre que requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En cuanto al contenido, adjudicación, procedimiento y efectos, se estará a lo dispuesto en los artículos 76 a 81 de la Ley Urbanística de Aragón.

Convenios Urbanísticos: Son instrumentos pensados para colaborar en el desarrollo de la actividad urbanizadora. Los Convenios tendrán carácter administrativo y en ningún caso sus estipulaciones podrán contravenir normas de carácter imperativo. Pueden ser de dos tipos según su contenido: de planeamiento y de gestión. Pueden ser suscritos entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Monflorite Lascasas, conjunta o separadamente, y otras Administraciones públicas, o con particulares. Se regulan en los artículos 82 a 84 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art:-35 Presupuestos de ejecución

La ejecución de este Plan General requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate:

En el Suelo Urbano Consolidado ordenado en detalle por el Plan General, la ejecución será asistemática, con aplicación directa de sus determinaciones, mediante Proyectos de Obras Ordinarias. En todo caso, no podrá ser edificado ningún terreno que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la

ejecución simultánea de la urbanización necesaria, con la garantía de presentar ante el Ayuntamiento aval bancario por importe de los costes de esa urbanización. En el Suelo Urbano Consolidado cuya ordenación detallada no está contenida en este Plan General, será precisa la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle.

En el Suelo Urbano No Consolidado sólo se podrá actuar de manera sistemática, desarrollando la totalidad de la Unidad de Ejecución a la que pertenezcan los terrenos. Es decir, procediendo a la urbanización, equidistribución y cesiones señaladas por la legislación vigente, en aplicación de las determinaciones fijadas por el Plan para cada unidad y reflejadas en sus correspondientes fichas de acuerdo con la legislación vigente y estas normas.

En su caso, el Suelo Urbanizable deberá desarrollarse a través de Planes Parciales, por sectores enteros delimitados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la LUA. Su ejecución será siempre sistemática, mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución cuya delimitación podría coincidir o no con la de los sectores de planeamiento.

Art:-36 Formas de gestión

- 1.- Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado, la ejecución será asistemática, no extendida a unidades de ejecución.
- 2.- Cuando la ejecución del plan en el suelo urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.
- 3.- La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.
- 4.- La ejecución del planeamiento de realizará mediante las unidades de ejecución completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.

5.- Las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector, ordenado por un plan parcial o especial, no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15 por ciento.

6.- La delimitación de unidades de ejecución podrá estar contenida en el plan general o en los planes parciales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

36.1. Unidades de ejecución

La ejecución sistemática de este Plan se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas y las que, en el desarrollo del mismo, se puedan delimitar.

Las Unidades de ejecución, que en suelo Urbano podrán ser discontinuas, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento que el de los Estudios de detalle (artículo 61 de la LUA): aprobación inicial por el Alcalde, información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días hábiles como mínimo y aprobación definitiva por el Pleno, con las matizaciones del apartado 2 si la propuesta es de iniciativa privada y se da la inacción de la Administración.

También podrán delimitarse Unidades de Ejecución en suelo Urbano Consolidado, cuando interese para proceder a operaciones integrales de renovación urbana, pasando entonces los terrenos a ser calificados como no consolidados mediante la oportuna Modificación del Plan General.

En tanto en cuanto no se haya desarrollado la Unidad de Ejecución completa, no podrá ser edificado terreno alguno perteneciente a ella, pues no será hasta entonces cuando alcance la condición de solar (artículo 15 de la LUA). Es decir que debe haberse procedido a la equidistribución y cesiones, pudiendo autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se garantice la misma con la presentación ante el Ayuntamiento de aval por la cantidad total del coste de la urbanización.

Sin embargo, en casos justificados y con carácter excepcional, se pueden autorizar construcciones destinadas a usos industriales en zonas donde dichos usos estén permitidos, en las condiciones del

apartado 3 del citado artículo 16, así como obras de carácter provisional "*a precario*" que no dificulten la ejecución del planeamiento con el compromiso de su desaparición sin derecho a indemnización en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

36.2. Aprovechamiento urbanístico

1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

2.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característica que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

3.- El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

4.- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

5.- En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

6.- En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

7.- En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector. El resto del aprovechamiento corresponde a la Administración.

Art:-37 Diferencias de aprovechamientos

Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen el aprovechamiento medio del sector en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no delimitado o al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, el excedente corresponderá al Ayuntamiento que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, o a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, en los términos que se indican en el artículo 104 de la L.U.A.

CAPITULO II.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art:-38 Parcelación urbanística y declaración de innecesaridad de licencia de parcelación.

1.- Es parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2.- Las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable delimitado se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.

3.- Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y, en su virtud, por las siguientes disposiciones generales:

Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable. En suelo urbano no consolidado y en el

suelo urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

En suelo urbano consolidado, las dimensiones y características de las parcelaciones se ajustarán a las establecidas en estas normas en las zonas correspondientes.

La suma de los aprovechamientos resultantes de aplicar por separado a cada parcela la normativa correspondiente no podrá ser superior a la que corresponda a la finca matriz. Cuando la división parcelaria diera lugar a una suma superior de acuerdo con las reglas de aprovechamiento del plan general, se exigirá que el proyecto de parcelación determine el aprovechamiento específico de cada parcela de modo que se evite ese efecto, haciéndose constar dicha asignación en la licencia, con los efectos previstos en la legislación hipotecaria en relación con los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse de un proyecto de parcelación.

4.- Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

Descripción de la finca que se trate de dividir.

Exposición de razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigente.

Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el Plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.

Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de Propiedad.

Se adjuntará como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acrediten el dominio y la descripción de las fincas originales.

Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar a escala mínima 1/2000.

Plano de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

5.- Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

6.- La declaración de inexistencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- En el caso de que sobre la matriz exista edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.
- Certificación catastral de titularidad.
- Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

Art:-39 Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

La reparcelación tiene por objeto las establecidas en la legislación urbanística y en todo caso cualquiera de los objetos siguientes:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, serán de aplicación los artículos 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, y las disposiciones reglamentarias de desarrollo, y supletoriamente las normas de la expropiación forzosa.

Art:-40 Contenido

El Proyecto de Reparcelación se ajustará al contenido establecido en el artículo 125 de la LUA y en el Reglamento de Gestión de dicha ley, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes. De forma general, se establecen los siguientes criterios:

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación derivados de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, en relación con el uso y la intensidad de uso asignados por el plan, con la facilidad e accesos, la diferente dificultad para dotarlas de servicios y su situación en relación con las vistas del conjunto.

Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan, se calculará con las mismas reglas que se utiliza aquélla.

Los derechos ajenos al suelo que no puedan conservarse se valorarán con independencia de aquél y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto como gastos de urbanización.

Las obras de urbanización compatibles con el plan en el tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación en la reparcelación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Se procurará, si es posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanza el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Art:-41 Exclusiones

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

- a) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al 15% de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.
- b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.
- c) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés.

Art:-42 Reparcelación económica

Viene recogida en el artículo 127 de Legislación Urbanística de Aragón. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación

urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Art:-43 Procedimiento

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el legalmente establecido en cada momento, siendo en la actualidad recogido en el artículo 129 de la LUA.

No obstante, cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, se tratara de un propietario único, podrán presentar para su directa aprobación propuesta de Proyecto de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que se haya iniciado efectivamente el trámite.

Art:-44 Suspensión de licencias

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad.

Se someterá al articulado 128 de la LUA.

Art:-45 Efectos de la reparcelación

Vienen recogidos en el artículo 130 de la LUA. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Art:-46 Normalización de fincas

El articulado de la LUA que se debe referenciar es el 131. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

Art:-47 Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales y se recogen en el artículo 97 de la LUA y los que abarca desde el 159 al 163 del Reglamento de Desarrollo Parcial de dicha ley.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales, que comprenderán como mínimo, las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución telefónica, de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Canalización ó encauzamiento de barrancos, según proceda, con los estudios de avenidas que correspondan.
- Sistema de recogida de Residuos Sólidos Urbanos de tipo subterráneo. Si por consulta al Ayuntamiento se decidiera su colocación en superficie el proyecto deberá recoger la localización de los contenedores.

CAPITULO III.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES

Art:-48 Sistemas de actuación : modalidades

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Art:-49 Elección

El sistema de actuación se señalará en el Plan, o en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución si se realizara posteriormente.

Siempre que estas Normas lo permitan y al Ayuntamiento de su conformidad, se deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares. Para que la propuesta de aplicación del Sistema de Compensación sea vinculante, deberá estar suscrita por los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad a ejecutar por dicho sistema.

Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

Art:-50 Reducción de cargas

Cuando la actuación en determinadas Unidades de Ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, en los términos y condiciones del artículo 122 de la Ley Urbanística de Aragón.

La misma documentación y trámite de aprobación se exigirá para la reducción de las cargas de urbanización que afecten a la Unidad. En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la Unidad con las cargas actuales.

Art:-51 Gastos de urbanización

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos comprenderán, en su caso, los conceptos siguientes:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes y Proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de actuación mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora, el coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los demás gastos acreditados, que

se abonarán, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente la aplicación del sistema sin resultar adjudicatario de la concesión.

El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, con los terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

SECCION 1ª. SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA

Art:-52 Sistema de expropiación

En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

Se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente. Exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados, que tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

La Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados derechos y bienes de propiedad privada o patrimoniales, conforme a lo establecido en el artículo 133 de la LUA mediante la imposición de las condiciones, términos y proporción en que habrán de vincularse los propietarios de los mismos a la gestión urbanística y las garantías para el supuesto de incumplimiento.

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá ceder las parcelas resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes y, en concreto, del de urbanización de los terrenos o, en su caso, realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar.

El resto de su regulación se remite a los artículos 132 a 134 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y artículos 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, hasta la aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística aragonés.

Art:-53 Sistema de cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

El resto de su regulación se remite a los artículos 135 a 137 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, hasta la aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística aragonés.

SECCIÓN 2ª.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA

Art:-54 Sistema de compensación

En el sistema de compensación, tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución por los propietarios incluidos dentro de su ámbito, con equidistribución de beneficios y cargas.

De esta forma, los propietarios del suelo incluidos en la unidad de ejecución y los del suelo incluido para la ejecución de los sistemas generales adscritos a la unidad, aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determina el Plan y se constituyen en Junta de Compensación. Se exceptúa la necesidad de constituir Junta de Compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o una comunidad proindiviso, si no existe oposición por ninguno de los condueños.

El resto de su regulación se remite a los artículos 138 a 145 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, hasta la aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística aragonés.

Art:-55 Sistema de ejecución forzosa

En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al Sistema de Compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte, al menos, de la superficie de la unidad.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo. Con independencia de dicha adhesión, todos los propietarios de terrenos de la unidad formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

En este, la ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación. Los Estatutos de esta Comisión Gestora se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento.

La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

El Proyecto de Reparcelación, además del contenido común previsto en el artículo 125 de la LUA, determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación, en favor de la Comisión Gestora, de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar, en favor de la Comisión Gestora, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición sobre los mismos como titular fiduciario.

Igualmente podrá el Ayuntamiento proceder a la inscripción registral a su favor del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el Proyecto de Reparcelación.

La Comisión Gestora acordará las modalidades a adoptar para la realización de las obras y su financiación. Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.

En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

Su regulación se remite a los artículos 146 a 151 de la LUA y a las disposiciones reglamentarias de desarrollo que sean aplicables.

Art:-56 Sistema de concesión de obra urbanizadora

En este sistema el "Urbanizador" ejecuta las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo una retribución conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

Una vez determinado este sistema, el Ayuntamiento procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

La convocatoria describirá las labores a realizar por el urbanizador, que podrán consistir en la formulación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación, distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, con memorias de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción correspondientes.

En la convocatoria, el Ayuntamiento puede comprometer también el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo que considere de interés general prioritario.

Conforme al siguiente orden de preferencia, tendrán derecho a subrogarse en la posición del urbanizador que hubiere resultado adjudicatario, asumiendo y garantizando sus mismos compromisos y obligaciones:

- a) Los propietarios de terrenos que representen más del 50 % de la superficie afectada por la actuación. A tal efecto, los propietarios deberán constituir una entidad con personalidad jurídica propia que asumirá la responsabilidad en la gestión de la obra urbanizadora.
- b) Quien hubiese formulado los instrumentos de planeamiento y gestión que determinaron la aplicación del sistema de concesión de obra urbanizadora.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.

El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión:

- La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.
- La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización acordadas entre urbanizador y propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento, que habrán de satisfacer los propietarios, quedando sujetos los terrenos al pago de tales cuotas, como carga real, que figurará en el Proyecto de Reparcelación. El urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas adeudadas por los propietarios.

El Ayuntamiento, en los términos establecidos en la concesión, procederá a la ocupación inmediata de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

Su regulación se remite a los artículos 152 a 156 de la LUA y a las disposiciones reglamentarias de desarrollo que sean aplicables.

CAPITULO IV. EJECUCION ASISTEMÁTICA

Art:-57 Supuestos de ejecución asistemática

La ejecución urbanística asistemática, no extendida a unidades de ejecución, se llevará a cabo cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o locales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado.

57.1. Proyecto de urbanización para realización de los sistemas generales y los proyectos de obras

Los sistemas generales o alguno de sus elementos podrán ser ejecutados directamente mediante Proyectos de Urbanización, con las condiciones y exigencias contenidas en el artículo 97 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En los supuestos en los que los sistemas generales o algunos de sus elementos se encuentren ordenados a través de Planes Parciales o Planes Especiales, su ejecución se llevará a cabo también mediante Proyectos de Urbanización de los correspondientes Planes Parciales o Planes Especiales.

Cuando la ejecución del plan en el suelo urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística. No obstante lo anterior, los anteriores proyectos de obras ordinarias deberán obtener la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

57.2. Obligaciones y cargas de propietarios sometidos a actuaciones asistemáticas

Los propietarios de suelo urbano consolidado sometidos o afectados a una actuación de ejecución asistemática tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, o en caso de que así se permita mediante la normativa aplicable, avalar la urbanización a realizar para poder llevar a cabo la construcción de forma previa o simultánea a la urbanización.
- 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) Someterse al proceso de expropiación forzosa del suelo que supere el precitado quince por ciento de la superficie de la finca.
- d) Sufragar mediante contribuciones especiales las obras de urbanización locales que representen un aumento de valor específico de sus terrenos.
- e) Proceder a la regularización de fincas para adaptar su configuración física a las exigencias del planeamiento, como por ejemplo, cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

T. IV.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO

Se redacta el presente Plan General de Ordenación Urbana de Monflorite Lascasas, en base a los objetivos enumerados antes, y primando un crecimiento racional y ordenado en detrimento del crecimiento caótico y sin control.

En base a estos objetivos, se trazan las claves o criterios de ordenación que se han seguido en los planos que se adjuntan.

- Delimitación del suelo urbano de manera estricta, determinando los deberes y derechos, de tal manera que los centros urbanos mantengan el carácter que los han hecho propios, avanzando en el desarrollo técnico y formal que permite el progreso actual, pero manteniendo las claves propias del trazado del viario, de tipología y materiales de la edificación, de volumetría, de usos, etc.
- Clasificación de suelo urbano no consolidado, en bolsas de suelo que han quedado incluidas en la trama urbana, pero que no tienen ordenación ni aprovechamiento en la actualidad. Ordenación de los suelos pendiente de Plan Especial.
- Clasificación de 4 sectores de suelo Urbanizable, con diversas cargas de urbanización incluidas en las fichas adjuntas. Determinación de la gestión y ordenación (orientativa) del suelo, pendientes de Plan Parcial que desarrolle los sectores.
- Determinación de superficies y densidades de población en función de previsiones de crecimiento racionales y acordes con la inmejorable localización del municipio.
- Determinación de ordenaciones orientativas de los Sectores, que sirven para influenciar los grados de conexión deseables con el suelo urbano, centro de los núcleos de población.
- Reserva de suelos para equipamientos y zonas verdes, como desahogo y centro de oportunidades para todo el municipio.
- Protección de Espacios Culturales y Medioambientales del territorio, según catálogo de protección y clasificación del suelo.

T. V: SUELO URBANO. Condiciones generales / Condiciones particulares

Condiciones generales

CAPITULO I.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO URBANO

Art:-58 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, sí 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 Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del 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:-59 Derechos y deberes generales

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 y la legislación aplicable.

Art:-60 Suelo urbano no consolidado

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, así como los terrenos totalmente consolidados por la edificación, cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar.

Art:-61 Suelo urbano consolidado

Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Art:-62 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.

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías establecidas.

Art:-63 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 15% 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:-64 Obligaciones en suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

- d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

Art:-65 Aprovechamiento en suelo urbano

En suelo urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario, equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

En las operaciones de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero de este artículo para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

El Plan podrá prever que el destino de los inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros y comerciales no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o al sector.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art:-66 Clasificación de los usos según el grado de limitación

A).....USOS ADMISIBLES

Permitidos: Son aquellos cuya implantación resulta adecuada y que no produce transformación del destino o naturaleza ni lesiona el valor específico de los usos prioritarios establecidos.

B).....USOS INADMISIBLES

Prohibidos: Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos, generando transformaciones del destino prioritario de los terrenos o lesionan el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo en aplicación de la legislación sectorial.

Art:-67 Clasificación de los usos según su finalidad

67.1. Limites derivados de los usos urbanísticos

Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del término municipal, es necesario definir, en primer lugar, que se entiende por cada uso, y más tarde, precisar los límites de intensidad tolerables y otras condiciones que deben cumplir con carácter general los usos autorizados.

Este capítulo clasifica los distintos usos en permitidos, compatibles y prohibidos en cada una de las zonas globales en las que se divide el territorio y, además, especifica los usos a que se destinarán las obras de nueva planta, de reforma y ampliación de los edificios y otras construcciones.

Las normas urbanísticas de cada zonificación, dentro de cada clase de suelo, establecerán los permitidos, compatibles y prohibidos, sin perjuicio de la aplicación de aquella normativa sectorial de necesaria y obligada observación que conlleve un concreto régimen jurídico de usos.

En estas zonas existirán precisiones concretas sobre las compatibilidades o incompatibilidades de usos dentro de un mismo edificio o construcción.

Los planes parciales o especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes normas urbanísticas.

67.2. Uso permitido

Es aquel que se considera adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona de este Plan General.

67.3. Uso prohibido

Es aquél no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina este Plan General.

67.4. Uso compatible

Es aquél que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar prohibido.

67.5. Uso residencial

Se define como residencial aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos).

Comprende las siguientes clases:

Uso de vivienda.

Uso de residencia comunitaria.

Uso hotelero.

67.6. Uso residencial vivienda.

1.- Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

2.- En razón de su relación con la parcela, se consideran los siguientes tipos:

a) Unifamiliar: Cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda. Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

b) Colectiva: Conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes. Caso particular de esta tipología es el apartamento, que es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras de análoga condición. Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no.

67.7. Uso residencial: residencia comunitaria

Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

67.8. Residencial: hotelero

Edificios de servicios al público que se destinan al alojamiento temporal de personas. Se incluyen en ellos las actividades complementarias propias del destino y categoría de las edificaciones como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, oficinas, salones de reunión, etc...

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para los usos de vivienda o de las que se fijan para las actividades complementarias.

Se cumplirán las determinaciones exigidas por la normativa sobre la ordenación de los establecimientos hoteleros que esté en vigor en el momento de solicitar la licencia.

A efectos de densidad, computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas individuales o plazas hoteleras.

67.9. Uso comercial

Definición:

Es el destinado a la compraventa al público de mercancías de uso común. Se considerará como de carácter comercial a bares, cafeterías y restaurantes.

Condiciones:

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 3 metros cuadrados.

En los locales comerciales con superficie superior a 50 m² se dispondrán como mínimo de un inodoro y de un lavabo; a partir de 100 m² se duplicarán dichos servicios independizándose para señoras y caballeros; a partir de 200 m² o fracción que exceda se aumentarán dichos servicios en un lavabo y un retrete; en galerías comerciales, mercados, etc..., se podrán agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función de la suma de la superficie de los locales a los que sirven.

La luz y ventilación de los locales será generalmente natural, con huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la existente en planta, tolerándose la iluminación y la ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales dispondrán de un extintor de 5 kg. De nieve carbónica o de polvo seco por cada 100 m2 o fracción, así como incorporarán obligatoriamente luces de emergencia y puertas con apertura hacia fuera.

Los locales comerciales de superficie superior a 200 m2 deberán resolver el problema de los aparcamientos necesarios para disposición del público que acuda a dichos establecimientos; para ello, se calculará un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados contruidos (2 plazas cada 100 m2).

En caso de edificios con ese uso y superficies contruidas superiores a 400 m2 se exigirá hasta una plaza de aparcamiento cada 30 m2 contruidos.

67.10. Uso industrial

1.- Definición:

Son los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención, extracción y transformación de materias, incluso envasado, trasporte y distribución.

Se incluyen asimismo los almacenes de cualquier tipo, las actividades de artes y oficios y los trabajos de manutención y reparación de bienes diversos para la población.

2.- Clasificación:

TIPO I.- Industria artesana, sin molestias para vivienda inmediata:

Su potencia será inferior a 30 CV y no necesita acceso habitual de vehículos de peso total superior a 3,5 TM. Trabaja solo la familia con un máximo de 5 empleados no consanguíneos.

Este tipo de industria podrá instalarse en cualquier tipo de edificio de la localidad.

Con estas características se admiten en general los negocios de venta al público y a otras empresas en los que se produzcan pequeñas elaboraciones, incluidos sus talleres anexos, siendo mencionables los siguientes: elaboración de panadería, galletas y pastelería, freiduría, chocolates y confituras; taller de géneros de punto, talleres de cordajes de calzados y reparación, sastrería y similares servicios de lavado y planchado; carpintería de detalle, tapicería, artesanía de mimbre y junto, juguetería, instrumentos musicales, talleres de fabricación de escobas, cepillos, brochas, etc....; tipografías, planigrafía, litografía, reproducción impresa, encuadernación, fotografía, guarnicionería, alfarería, cerrajería, armería, talleres de electricidad, de bicicletas, relojería, joyería, etc.. y labores similares a las mencionadas.

Dispondrán en todo caso de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

TIPO II.- Industria molestas tolerables:

Son aquellas que siendo molestas según la normativa aplicable, por ser necesarias para el servicio de la ciudad, pueden implantarse en zonas próximas a las residenciales o en espacios que así lo determinen, pero no dentro de edificios de tipo residencial, y siempre con las adecuadas medidas correctoras.

TIPO III.- Almacenes:

Corresponde a los establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados sin servicio directo de venta al público. Se incluyen las agencias de transporte.

TIPO IV.- Industrias con potencial impacto al medio ambiente:

Serán las que necesiten Autorización Ambiental Integrada o simplemente Evaluación de Impacto según la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

3.- Condiciones generales:

Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades y en la normativa concordante.

Se tolerará el mantenimiento de las actuales instalaciones industriales que estén legalizadas dentro de cualquier zonificación e incluso la ampliación de sus instalaciones hasta un 50% de su volumen actual, siempre que no se supere el volumen aplicable en cada zona como máximo por su zonificación y cuando se trate de industrias de los tipos I, II y III no peligrosas, con sujeción estricta a medidas correctoras.

Contarán en todo caso con 10 m² por trabajador y ventilación natural de 1/10 de la superficie del local, así como de servicios higiénicos en número de uno por cada 20 obreros o fracción.

4.- Exigencias según el edificio en el que se encuentren:

En los edificios destinados a vivienda sólo se permitirán actividades de los grupos 1º y 3º y siempre que su carga de fuego no sea superior a 100 Mcal/m³.

En edificios exclusivos y aislados, fuera de zonas industriales, se permiten actividades de los tipos 2º y 3º de superficie inferior a 2000 m² y con carga de fuego menor de 300 mcal/m³.

En zonas industriales y con arreglo a las condiciones previstas en la legislación vigente se toleran industrias de todo tipo excepto las peligrosas de alto riesgo.

Fuera de los límites del suelo urbano o urbanizable, se admiten industrias especiales respetando las condiciones que se establecen en la normativa fijada en estas normas urbanísticas para cada espacio.

5.- Ruidos:

Serán como máximo:

De 50 decibelios en el interior de la vivienda más cercana (día) y 40 decibelios en el interior de la vivienda más cercana (noche).

De 40 decibelios en los centros sanitarios próximos (día) y 35 db (noche).

De 75 decibelios en la vía pública de zonas industriales o en el exterior de la industria en suelo no urbanizable.

Medidas de acuerdo con las instrucciones contenidas en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente de Monflorite Lascasas.

6.- Vibraciones:

Se prohíbe la propagación de vibraciones a los edificios colindantes o plantas del mismo edificio destinadas a otros usos.

7.- Emanaciones de polvo, humos y gases:

Deben evacuarse por tiro natural o forzado.

Los límites de inmisión tolerados serán los permitidos en la legislación aplicable.

Se establece como límite máximo de opacidad de los humos el grado 1 de la escala Ringelman.

Se aplicarán las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Se podrá exigir por el Ayuntamiento, en cualquier uso industrial que supere los límites anteriores, la paralización de la actividad hasta que sean tomadas las oportunas medidas correctoras.

8.- Aguas residuales:

Los límites de emisión son los indicados en la normativa vigente con las siguientes ampliaciones propias de uso industrial. Se aplicarán las determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Las condiciones de vertido a la red municipal serán las contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Huesca, y los límites podrán ser modificados.

9.- Sustancias tóxicas:

Su manipulación y almacenamiento queda regulado en la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución de la precitada Ley 20/1986, en el Real Decreto 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos y demás normativa sectorial aplicable.

Será asimismo aplicable a los residuos sanitarios la legislación autonómica que regula dicho aspecto.

10.- Radioactividad:

Su utilización queda sometida a la Ley de Energía Nuclear y los reglamentos que la desarrollan.

11.- Compatibilidad inflamabilidad y explosividad:

Las actividades peligrosas por combustibilidad o inflamabilidad y explosividad quedan limitadas al estricto cumplimiento de las prescripciones del Real Decreto 1905/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

12.- Accesibilidad y estacionamiento:

Los de los grados 2º, 3º y 4º, deberán localizarse en vías de ancho suficiente para el paso holgado de vehículos de transporte (camiones, etc..), y deberán resolver adecuadamente la entrada y salida de los mismos, de manera que no se generan perjuicios a los usuarios de la vía pública ni a las personas vecinas. Deberán disponer, además, en el interior de la parcela o de la propia nave de todo el espacio necesario para el aparcamiento de vehículos de transporte y usuarios que sea previsible, no permitiéndose que para ello se ocupen temporal o permanentemente espacios públicos, sean viales o no.

67.11. Uso agrícola

Definición:

Es el destinado a las actividades de carácter artesanal-familiar y a pequeñas actividades de carácter agroindustrial, de transformación de productos agrícolas, ganaderos o forestales.

Comprende los talleres, almacenes e instalaciones agroindustriales de primera transformación.

Condiciones:

Se prohíben la localización de nuevos usos agrícolas en el suelo Urbano. En el caso de que las instalaciones actuales se permitirán actuaciones de reforma y mantenimiento siempre que no supongan una ampliación en superficie, ni del propio uso.

67.12. Uso de oficinas

Definición:

Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; se incluyen oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarías, centros sindicales, sedes de representación política, comercial, sindical, etc...

Clasificación:

1ª.- Edificios de uso exclusivo o superiores a 300 m2.

2ª.- Locales de oficinas en edificios con otros usos inferiores a 300 m2.

3ª.- Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

Condiciones:

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos o semisótanos; se exigen alturas libres mínimas de 2,50 mts.

Para la determinación de los servicios sanitarios son de aplicación los mínimos establecidos para uso comercial.

En cuanto a ventilación y protección contra incendios se estará a lo dispuesto para los locales comerciales.

En oficinas de 3ª categoría se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación.

67.13. Uso de espectáculos

Definición:

Edificios y locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, cultura y recreo.

Condiciones:

Cumplirán las establecidas para el uso comercial así como las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso; en especial el Reglamento General de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Si cuentan con superficie superior a 250 m2 tendrán acceso independiente de cualquier otro del edificio.

Dispondrán, si cuentan con superficie superior a 50 m2 de aseos independientes para señoras y caballeros no comunicados directamente con el resto de los locales sino a través de vestíbulo o zona de aislamiento.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas afectas centro, así como garajes o estacionamientos.

Se localizarán a una distancia superior a 2.500 metros cuadrados del cualquier límite de núcleo de población por cuestiones de ruido.

67.14. Uso de equipamiento asistencial

Definición:

Es el destinado a los diversos equipamientos, ya sean de carácter dotacional, público o privado (administrativo, educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc.).

Tiene diferentes apartados entre los que, sin carácter exclusivo, se destacan los siguientes:

1.- RELIGIOSO: Edificios y locales destinados al culto público y privado. Se engloban en esta categoría los conventos, templos, centros parroquiales, ermitas, capillas y oratorios, casas de ejercicios y retiro, etc.

2.- EDUCACIONAL: Espacios y edificios destinados a la enseñanza (Escuelas, Academias, Formación Profesional, Aulas de la Naturaleza, etc).

3- CULTURAL: Espacios o edificios acondicionados para albergar usos relacionados con la cultura en su más amplio sentido (Bibliotecas, Salas de Conferencias, de Exposiciones, Museos, etc).

4.- INFRAESTRUCTURAS: Edificios e instalaciones relacionados con la prestación de servicios públicos (agua, saneamiento, energía, teléfono, TV, etc)

El uso de equipamiento fija el destino genérico de los terrenos a ese uso, pero no la exacta dedicación dentro de él. Siendo compatibles, previa justificación ante el Ayuntamiento, sus diferentes posibilidades en función de los requerimientos sociales de cada momento, flexibilizando así su utilización en detalle.

5.- SOCIAL: Edificios o espacios destinados a usos vinculados a la ayuda de personas o asociaciones, reuniones o asambleas en comunidad.

67.15. Uso sanitario

a) Definición:

Edificios destinados al tratamiento, atención o alojamiento de enfermos (salas de curas, urgencias, dispensarios, farmacias, consultorio, centro materno infantil, etc).

En este uso se incluyen los asilos, albergues y hospicios de carácter benéfico y social pero no las residencias de ancianos en las que las atenciones reciban contraprestación por parte de los residentes o familiares.

b) Condiciones:

Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia.

Si se ubican en edificios de otros usos se situarán en planta baja, tolerándose en plantas elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja.

En edificios destinados a este uso se tolerarán instalaciones auxiliares, necesarias para su correcto funcionamiento.

67.16. Uso deportivo

Definición:

Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios... y en su caso polideportivo e instalaciones industriales indispensables para su funcionamiento (bomberos, depuradoras, almacenes, etc).

Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

67.17. Zonas verdes y espacios libres

Lugares destinados a áreas de juego y recreo, paseo, con zonas ajardinadas y acondicionamiento específico. Estos espacios podrán contar con pequeñas edificaciones destinadas a los servicios para las actividades allí desarrolladas, según regulación de las ordenanzas específicas.

67.18. Garaje-aparcamiento

Definición:

Se entiende como tal, todo lugar destinado a la guarda, estancia, cuidado y entretenimiento de vehículos.

Condiciones:

Son las establecidas en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas, complementadas con la regulación por zonas.

- Talleres de automóvil: Los talleres de automóvil se sujetarán además de las anteriores a las condiciones siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de los edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV.

- Servicios Público de Transporte de Viajeros y Mercancías: Estas instalaciones se sujetarán además a las siguientes condiciones:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

En los servicios de mercancías se reservarán los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.

Los de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica.

67.19. Uso ganadero

a) Definición:

Son los destinados a la guarda y explotación de animales.

b) Clasificación

Explotación doméstica.

Pequeña explotación.

Explotación productiva o industrial.

(Se diferencian por el número de cabezas atendiendo a la legislación de referencia del Gobierno de Aragón. Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, en su Anexo 1).

c) Sistemas de explotación:

Sistema intensivo: El utilizado cuando se aloja a los animales en las mismas instalaciones donde se les suministra una alimentación, fundamentalmente a base de pienso compuesto, incluida la explotación al aire libre denominada “sistema camping” o “cabañas”.

Sistema extensivo: El utilizado en explotaciones cuyos animales se alimentan fundamentalmente en pastoreo y generalmente en ecosistemas adehesados.

67.20. Camping y campamentos de turismo.

a) Definición:

Se entienden como tales las instalaciones de campamentos de turismo y otros, destinados al alojamiento temporal de personas al aire libre, con prestación de servicios complementación.

b) Condiciones:

Deben atender a lo prescrito por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón sobre campamentos de turismo y acampadas y el resto de establecimientos destinados a este fin.

67.21. Uso almacenaje

a) Definición:

Corresponde a establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos agrícolas o industriales (en este último supuesto es el tipo III del Uso Industrial) sin servicio directo de venta al público.

b) Condiciones:

Accesos amplios suficientes para las máquinas de transporte.

Compatibilidad de los productos entre sí y con el entorno.

Situación en la periferia y en zonas bien relacionadas con las vías ó sistemas de comunicación.

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.

Art:-68 Ámbito y aplicación

Todas las obras de edificación a realizar en el Municipio se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general que le sean de aplicación, las que se fijan en la presentes Normas y Ordenanzas, y en su caso, las Ordenanzas desarrolladas en el planeamiento derivado.

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc). Para obras de rehabilitación de la edificación que se destine a vivienda se procurará adaptarse a las mismas.

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder, previa justificación bastante, exenciones razonadas al cumplimiento de la misma.

Art:-69 Condición de exterior en la vivienda

Toda vivienda deberá tener condición de exterior. Para ello poseerá una estancia de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento de longitud mínima de 2,70 m con hueco de ventilación, que dé frente a calle o espacio público, o bien a patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 9 mts de diámetro.

Art:-70 Ventilación de la vivienda

Toda pieza habitable de día o de noche, así como la cocina, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la misma. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. En este caso, el fondo total contado a partir del hueco no excederá de ocho metros (8 m).

Se podrá considerar como ventilación exterior aquella que abra sobre los espacios de la vía pública y sobre patios de parcela o de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de tres metros (3 m) de dimensión mínima.

Los baños, aseos y retretes ventilarán preferentemente al exterior, de manera directa. No obstante, se podrá autorizar el uso de chimeneas de ventilación que comuniquen directamente con el exterior y que sobresalgan al menos un metro (1,00 m) sobre la cubierta.

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

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

Art:-71 Planta habitable

Toda vivienda deberá emplazarse en una o varias plantas habitables. Podrán ser habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento de cubierta. La planta sótano en ningún caso será habitable.

Para que la planta baja sea habitable deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Aislamiento por debajo de su pavimento formado por una base de 15 cm. de espesor de hormigón impermeabilizado colocada sobre una capa de material granular del mismo espesor o bien existencia de un forjado sanitario sobre cámara de aire ventilada de al menos 15 cm. de altura.
- b) Si sus cerramientos laterales están en contacto con el terreno, estos deberán estar impermeabilizados mediante el empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados y, si es el caso, instalaciones drenantes.
- c) Todas las habitaciones deberán tener iluminación y ventilación directa del exterior.
- d) En caso de viviendas plurifamiliares, el pavimento se situará elevado 1 metro como mínimo respecto de la rasante de acera y, si ésta no existiera, del terreno.

Para que la planta bajo cubierta sea habitable deberá contar, como mínimo, con 1,70 mts. de altura libre y huecos de superficie 1/10 del total para su ventilación e iluminación natural.

Art:-72 Programa mínimo

El programa de una vivienda será como mínimo el compuesto por:

Un dormitorio de dos camas.

Un cuarto de estar.

Una cocina.

Un aseo con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Art:-73 Dimensiones mínimas de las piezas habitables

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: en las viviendas de un solo dormitorio, diez metros cuadrados (10 m²) y veinticinco metros cúbicos (25 m³) de volumen. En las viviendas de más de un dormitorio, los dormitorios de una sola cama, tendrán como mínimo seis metros cuadrados (6 m²) de superficie y quince metros cúbicos (15 m³) de volumen, disponiendo al menos de un dormitorio de 10 m²; sala de estar, catorce metros cuadrados (14 m²); cocina, seis metros cuadrados (6 m²); aseos, dos veinticinco metros cuadrados (2,25 m²). Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 18 metros cuadrados (18 m²).

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

La superficie mínima admisible para una vivienda será 35 m², admitiéndose 25 m² para el denominado estudio en el que se unifican el dormitorio y el salón. Se recomienda, no obstante, evitar las viviendas de menos de 50 m² útiles.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,70 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar los mínimos marcados en el párrafo anterior, en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

En viviendas con más de un cuarto de aseo, uno de ellos podrá reducirse a 2 m². Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio doble (2 camas)	2,5 mts.
- Cocina	1,7 mts.
- Pasillo	0,9 mts.
- Vestíbulo	1,2 mts.

En cualquier caso se hará referencia al Documento Básico SU del Código Técnico de la Edificación.

Art:-74 Portal

Local que en viviendas plurifamiliares se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

Cuando el portal sirva a más de dos viviendas deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de, al menos, dos metros (2 m) con una superficie mínima de 4 m². Si corresponde a una o dos viviendas solamente, no se establecen limitaciones, salvo la de tener una anchura igual o superior a un metro veinte (1,20 m).

En cuanto a los accesos y comunicaciones horizontales y para suprimir las barreras arquitectónicas, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art:-75 Escaleras de uso común (de aplicación en edificios colectivos)

Se establece que deberán cumplir la normativa vigente para viviendas de protección oficial, y el código técnico de la edificación, con los siguientes mínimos:

a) ANCHURA

Hasta 12 viviendas..... 1,00 mts.

De 12 a 32 viviendas..... 1,20 mts.

b) NUMERO DE ESCALERAS.

Una escalera cada 32 viviendas o fracción.

c) PELDAÑOS

Huella: Anchura mínima: 0,27 m. libres

Tabica: Altura máxima: 0,19 m. libres

Nº máximo de peldaños en cada tramo: 16

En escaleras curvas que sirvan a más de una vivienda la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros. Los peldaños tendrán, como mínimo, una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

d) RELLANOS

La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,2 metros.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 cm.

e) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EXTERIOR

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima 1,00 metros cuadrados por planta, salvo en viviendas unifamiliares. En esos casos se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada por chimeneas de ventilación.

f) SUPRESIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En los casos en que sea de aplicación, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en el Reglamento aprobado por Decreto 19/1999.

g) ASCENSOR

Será obligatoria la instalación de ascensor en edificaciones de uso residencial con 4 ó más plantas o en edificios con altura de piso a más de 9,60 mts de altura respecto del punto de acceso desde el vial público.

En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción que no precisen ascensor y tengan una altura superior a dos plantas (B+1), será obligatoria la previsión del espacio accesible en cada planta que permita la posterior instalación de un ascensor.

Art:-76 Condiciones de los cuartos de baño y sanitarios

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha, estableciendo la necesidad de que sean apropiados para lograr una eficiencia en el ahorro y el uso racional del agua y de la energía.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

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

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

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

Art:-77 Condiciones sanitarias

Los edificios deberán reunir según su uso y destino las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente (los sanitarios de uso residencial tendrán como mínimo 3 m² y los de otros usos contarán como mínimo 1 m²).

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior serán estancas para evitar que fluyan a las habitaciones líquidos o gases del saneamiento. Todos los retretes serán inodoros con sifón sencillo que asegure un cierre hidráulico superior a 4 cm. y provistos de aparatos de descarga de 5 litros de capacidad mínima.

Todas las alimentaciones de la red de agua potable deberán establecerse haciendo prácticamente imposible el reflujo de las aguas residuales sobre las conducciones potables.

En cuanto a supresión de barreras arquitectónicas, se remite a la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en el Reglamento aprobado por Decreto 19/1999 y al Documento Básico HS del Código Técnico de la Edificación.

Los edificios en general deberán contar con instalaciones eficientes de cara al ahorro de energía y de agua, incluido el diseño y orientación de las fincas, que sirva para optimizar y ahorrar impactos al medio natural y fomentar un uso sostenible de los recursos naturales. Se tendrá especial consideración con el fomento de la energía solar o captación solar para usos térmicos.

Art:-78 Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales

1. La zona destinada a venta al público tendrá una superficie útil mínima de 8 m², salvo que cuenten con autorización municipal expresa y siempre superior a 3 m².

2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales dispondrán de accesos, escaleras y ascensor independientes.

3. Se dispondrá como mínimo de un aseo compuesto por lavabo e inodoro con vestíbulo de independencia. El lavabo puede ubicarse en dicho vestíbulo. Cuando la superficie del local sea mayor de 1005 m² se establecerán dos servicios, uno para cada sexo, si la superficie es superior a 200 m² se aumentarán los servicios en un lado y un retrete cada 200 m² ó fracción

4. Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea superior o inferior a la del pavimento del local, se dispondrán rampas de pendiente máxima del 8% y ancho mínimo de 1,10 m., en tramos de longitudes no superior a 5,00 m. En todo caso será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Reglamento aprobado por Decreto 19/1999.

Art:-79 Condiciones higiénico-sanitarias en oficinas

La superficie útil mínima será de 10 m² y las dependencias que se utilicen permanentemente por el personal no serán inferiores a 6 m² de superficie útil.

Los servicios de higiene podrán agruparse. Corresponderán como mínimo a un lavabo y un inodoro por local, con vestíbulo de independencia donde puede situarse el lavabo. Cuando el número de empleados sea superior a 10, se respetarán las condiciones establecidas por esta Normativa para locales de más de 200 m².

En los casos que corresponda, será de aplicación lo establecido en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Reglamento aprobado por Decreto 19/1999.

Art:-80 Condiciones higiénico-sanitarias en industrias

- 1- Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 m² útiles.
- 2- Todo local industrial contará con acceso independiente.
- 3- No se admitirán locales industriales por debajo de la primera planta sótano.
- 4- Los servicios de higiene mínimos se compondrán de un lavabo y un inodoro, con vestíbulo de independencia, donde puede situarse el lavabo. Para empresas con más de 10 trabajadores se dimensionarán de acuerdo con los siguientes criterios:
 - 2 m² de vestuario y aseo por persona, con separación de sexos.
 - 1 lavabo para cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.
 - 1 inodoro y un urinario por cada 25 hombres y un inodoro por cada 15 mujeres.
- 5- En los casos que corresponda será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y en el Reglamento aprobado por Decreto 19/1999.

Art:-81 Evacuación de aguas residuales

En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales.

Cada finca podrá tener su red de desagüe con su acometida independiente aunque las contiguas fueran del mismo dueño no permitiéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra.

Como principio general no se autorizará nada más que una acometida para cada finca. La acometida general de aguas residuales constará de una arqueta general dentro del edificio para el control de vertidos, para su aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o la Administración Inspectora competente y de un ramal de acometida.

a) ARQUETA GENERAL

Estas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrá que estar situada en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él. Su tapa será practicable y su cierre hermético.

b) RAMAL PRINCIPAL DE ACOMETIDA

Su diámetro no excederá del existente en la red general a la que acometa. La pendiente será del 1% como mínimo. En caso de no ser posible se dispondrá en el origen o punto más alto del ramal un depósito de agua a presión o depósito de descarga automático.

La acometida se realizará perpendicularmente a la red general, mediante arqueta intermedia.

Cuando por necesidades generales estimadas por el Ayuntamiento fuera preciso modificar la red general, el traslado de las acometidas particulares y en su caso la modificación de la red interior del edificio, será de cuenta y cargo de los particulares.

En cualquier caso, se respetarán las determinaciones de la Ley 2/2001 sobre participación en gestión de aguas.

La red de saneamiento debe captar únicamente aguas negras o pluviales procedentes del saneamiento urbano, sin incluir las de otros orígenes (acequias, barrancos, escorrederos, cauces canalizados, aguas freáticas, etc..)

Las redes de saneamiento serán unitarias con aliviaderos de crecidas que viertan cuando se alcance 3 veces el caudal máximo de tiempo seco.

Su diseño debe evitar que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otra procedencia (como aliviaderos de acequias y similares) no puedan entrar en esta red unitaria.

De acuerdo con lo establecido en el punto 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan aragonés de Saneamiento y depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 450€ por vivienda.

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

Estas cargas deberán ser aportadas por los propietarios del suelo al Ayuntamiento o entidad supramunicipal que tenga delegada la competencia de saneamiento y/o depuración para que éste a su vez la transfiera al Instituto aragonés del Agua.

Art:-82 Evacuación de aguas pluviales

Las aguas pluviales deberán ser vertidas directamente a la red de saneamiento de aguas pluviales general de la urbanización. No se permite la evacuación directa sobre la vía pública aunque se podrá permitir excepcionalmente por los Servicios Técnicos Municipales en el caso que su realización quedará claramente justificada.

Art:-83 Evacuación de humos y gases

a) EVACUACIÓN DE HUMOS

Se prohíbe lanzar al exterior los humos por la fachada y patios de todo género si no son llevados por conductos apropiados al exterior hasta una altura de 1.00 metro por encima de las cubiertas de las construcciones habitables distantes a la chimenea menos de 15.00 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 K.cal./ hora, la desembocadura estará a nivel no inferior del borde del hueco más alto visible en los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario y obligatoriamente una vez al año.

b) EVACUACIÓN DE GASES

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice su perfecto funcionamiento. Las chimeneas de gases tienen que ser independientes de las de resto del edificio o local.

Art:-84 Chimeneas

Será obligatoria su instalación en:

- Hornos incineradores
- Horno fabricación de pan
- Establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes).
- Garajes de superficie mayor a 250 m² o capacidad superior a 10 coches.
- Limpiezas de ropa y tintorerías
- Instalaciones de pintura.

Art:-85 Instalaciones de aire acondicionado

1- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

2- Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal en su mismo paramento. Así también, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores al metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere 2 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con altura mínima de 2 metros.

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

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

Art:-86 Evacuación de basuras

Queda prohibido el vertido de basuras y escombros en todo el término municipal excepto en los vertederos dispuestos por el Plan de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de Aragón-

En la instalación de vertidos urbanos no podrán ser depositados ni vertidos residuos que puedan tener el carácter de peligrosos, conforme a la legislación vigente normas complementarias.

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

No podrán ser evacuados por la red de alcantarillado, prohibiéndose la instalación de trituradores. Además se prohíbe el tratamiento mediante incineración.

En los nuevos desarrollos, tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Urbanizables, con un número de viviendas superiores a 30 en todo el Sector, se realizará un sistema de recogida por contenedores soterrados.

En cualquier caso, se respetarán las determinaciones emanadas de la Ley de 10/1998 de 2 de abril sobre Residuos Sólidos.

Art:-87 Condiciones de protección contra incendios

Con carácter transitorio, y en tanto no exista una específica Ordenanza Municipal, la seguridad ante incendios de los edificios se conseguirá por el cumplimiento de la Normativa General aplicable. En particular, se estudiará la accesibilidad de los vehículos de emergencia en el Casco Antiguo.

Art:-88 Movimientos de tierras

1.- Será obligatorio solicitar la oportuna licencia de obras para realizar actividades extractivas o proceder a vertidos de materiales procedentes de excedentes de obra.

2.- Deberá procederse a la Evaluación del Impacto Ambiental redactado de acuerdo con la normativa vigente, Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

3.- Siempre que se produzca un impacto en el medio, se exigirá previamente a la concesión de la licencia, la presentación de un proyecto de restitución del medio (paisaje, fauna y flora) de acuerdo con el R.D. 2994/82.

Art:-89 Supresión de barreras arquitectonicas

A).- Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación y en el Reglamento de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la DGA (Decreto 19/1999).

B).- En las viviendas de promoción pública, se destinarán un 3% como mínimo al uso por minusválidos.

Art:-90 Telecomunicaciones

A) Las canalizaciones para la implantación de redes de telecomunicaciones serán subterráneas.

B) Las operadoras de telecomunicaciones se someterá al régimen jurídico contenido en la Ley General de Telecomunicaciones y el R.D. 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.

C) Las características de las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones seguirán los criterios contenidos en las normas UNE, aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

D) Los proyectos de obras deberán prever los elementos comunes ó reservas para la instalación de infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en cumplimiento de los reglamentos que lo desarrollan.

Según esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la misma normativa, se recoge la instalación en edificios ya construidos.

Art:-91 Otras normativas

- Además de lo señalado en estas Normas, se deberán respetar las determinaciones y prescripciones señaladas por las siguientes Leyes y Decretos:
- LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- DECRETO 105/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Control de Calidad de la Edificación en viviendas protegibles construidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- DECRETO 168/1994, de 18 de julio, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la realización, con carácter de urgencia, de medidas de prevención en las superficies forestales de la Comunidad.
- DECRETO 178/1994, de 8 de agosto, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula el Plan de Actuaciones Preventivas de Defensa contra incendios.
- Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.
- Ley 30/2002, de 17 de diciembre, Protección Civil y atención de emergencia en Aragón.
- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Art:-92 Condiciones generales

Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, integrándose en el entorno.

Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Art:-93 Conservación de la edificación

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los parámetros y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesarios, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Éste podrá, asimismo, imponer mediante órdenes de ejecución de acuerdo a lo establecido en los artículos 184 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas normas urbanísticas sobre materiales y acabados siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

Asimismo, los propietarios deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

Art:-94 Características específicas para el casco antiguo

Las cubiertas de los edificios serán de pendientes poco pronunciadas, con un 35% de pendiente máxima. Los faldones terminarán en aleros cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 centímetros. Los materiales a emplear serán la teja curva, parda o roja, cerámica o de otros materiales que den aspecto similar. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra y las de color verde.

Las fachadas serán revocadas y pintadas en tonos claros, blancos o cremas, independientemente del material con el que se hubieran realizado. Se exceptúan únicamente las fábricas de mampostería, ladrillo de color crema, que pueden quedar vistas. Se autoriza la conjunción de mampostería vista y paños revocados en una misma fachada.

Las paredes medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas. Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados y los aplacados en la totalidad o en parte de las fachadas y sus huecos.

En los huecos que den a fachada predominará el sentido vertical o cuadrado. Podrán dar a balcones, con vuelos que no superen las dimensiones específicas señaladas. Aquellos cerrarán con barandilla. Quedan expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados sobre vía pública.

Art:-95 Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación, como para la solución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de

las nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

Para demostrar que el edificio situado en el casco surge como fruto de una mínima investigación, propia de todo proceso de diseño, se aportarán dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto Básico y/o de Ejecución, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio propuesto en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

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

Art:-96 Tamaño de las edificaciones

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

Las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación o en otras de excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, que visualmente se adecuen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

Art:-97 Edificaciones industriales en áreas residenciales

Las edificaciones industriales autorizadas en el recinto del suelo urbano calificado como residencial tendrán un tratamiento de fachada acorde con los edificios residenciales. Queda prohibido el uso de cubiertas típicas industriales como dientes de sierra, a dos aguas hacia medianeras etc. debiendo ser estructuras adinteladas. Se permite, previa tramitación ante el Ayuntamiento, la utilización de vigas Delta o similar para luces amplias con una pendiente máxima del 10 %, y una vez resueltos con garantías los problemas de evacuación de aguas pluviales.

En cualquier caso, estas edificaciones deberán adaptarse íntegramente al entorno urbano en el que se sitúan, teniendo en cuenta su situación estratégica que les concede la especial importancia de configurar, en muchos casos, la imagen de Monflorite Lascasas u otro núcleo de población.

Art:-98 Fachadas

Se prohíbe la utilización de las fachadas para la colocación de carteles en contravención de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación sectorial competente. El tratamiento de materiales y texturas, así como el propio diseño de la fachada, será lo suficientemente digno y decoroso como para embellecer la imagen del núcleo de población en el que se sitúan.

Las fachadas serán predominantemente homogéneas, utilizando un solo material básico. Entre sus diversos elementos compositivos deberá existir una relación geométrica tanto de proporción como de ubicación que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido los huecos de planta baja que para permitir el paso de vehículos deban tener mayor tamaño quedarán integrados en la composición general de la fachada. Debido a la diferencia de niveles entre calles existentes, las fachadas interiores y medianerías de las nuevas edificaciones apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

Se deberá solucionar la continuidad de los aleros en fachadas a viales públicos, pudiéndose modificar ligeramente para ello las alturas establecidas, previo informe del Técnico Municipal. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las pautas de composición, de naturaleza y de tratamiento de materiales con las edificaciones existentes.

Elementos superpuestos a la fachada: Se prohíbe en fachadas exteriores la colocación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, (aparatos de acondicionado, chimeneas, etc.).

Proporción macizo/hueco: Dominará la superficie cerrada sobre el hueco. La superficie de hueco será inferior al 50% de la superficie cerrada. La forma de los huecos deberá ser cuadrada y alargada en vertical. Se permiten galerías cerradas en planta alta pero sin sobresalir de la fachada y previo informe favorable del técnico municipal. Se permiten balcones abiertos a fachada. Quedan prohibidos los miradores y las galerías a fachada, pero se permiten hacia patios interiores, respetando el fondo edificable.

Materiales: Serán durables como exige su situación en fachadas. Se permiten la piedra, la mampostería, el ladrillo cara vista en colores claros, el bloque visto, los revocos, debiendo adecuar el tratamiento que se proponga al entorno en el que se sitúe el edificio.

Barandillas y balcones: Serán de hierro y madera preferentemente.

Carpintería: De madera en tonos marrones. Se permiten lacadas y las metálicas pintadas.

Art:-99 Cubiertas: formas y materiales

Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, que no superen el 25% de la superficie de cubierta, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada y siempre que queden justificadas funcionalmente o por ejemplo si son justificadas para la colocación de planchas solares. Quedan prohibidas soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos, salvo justificación funcional y estética.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada. La pendiente máxima será el 35% y la mínima el 28%. Se deberán realizar con soluciones a dos, tres o cuatro aguas, evitando soluciones de una sola agua, que pueden producir hastiales o paños vistos, ó paramentos continuos verticales de gran tamaño, que en cualquier caso tendrán que realizarse con tratamiento de fachadas.

Materiales: tejas árabes de colores tradicionales, ocre ó mezcla de ocre y rojizos. Preferentemente teja de recuperación o envejecidas. Se permiten tejas francesas envejecidas en colores ocre con canalón delante.

Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja negra, la pizarra y el aluminio, así como las terrazas planas visibles desde el viario público. Se prohíbe también la colocación de lucanas en los tejados.

Los aleros, deberán realizarse en madera, piedra u hormigón visto. Las canales y bajantes serán de zinc, de chapa lacada, cobre o aluminio lacado. Se prohíbe el P.V.C en su color natural.

En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, según su situación respecto del núcleo de población, se permitirán cubiertas de otros materiales en colores discretos que no resalten sobre el entorno. En aquellos que se sitúen en el casco urbano, sólo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

Las cubiertas, formas y materiales guardarán en la medida de lo posible los criterios de construcción bioclimática, teniendo en cuenta la legislación vigente en cada momento y los materiales recomendados al efecto.

Las cubiertas posibilitarán la colocación de placas solares de cara al fomento de la captación solar para usos térmicos.

Se prohíbe la colocación de carteles sin permiso específico municipal.

Art:-100 Medianerías

En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), se les dará un tratamiento similar al señalado para las fachadas, serán revocadas o tratadas con materiales iguales que los de la fachada principal, por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso, les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento obligado a los demás.

El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio, por áreas o calles completas, operaciones de ornato y mejora de medianerías existentes.

Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

Art:-101 Cerramientos de solares, parcelas y edificaciones

Mientras no se practique la construcción de nueva planta, los propietarios o detentadores de terrenos y solares deberán mantenerlos vallados.

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

No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar el cerramiento en los lindes de propiedad en Unidades de ejecución, siempre que el propietario renuncie al aumento de valor debido a dicho cerramiento y aceptando su derribo y adecuación a la alineación oficial en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2,50 mts, y como máximo 3,00 mts.

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

En el Suelo No Urbanizable, se permitirán cerramientos o vallados más ligeros y diáfanos, utilizando en una altura máxima de 1,50 mts y mínima de 0,50 mts; piedra, madera ó revestimientos continuos en colores ocre y sus combinaciones. También estos vallados deberán respetar, en cualquier caso, las alineaciones oficiales vigentes.

Art:-102 Impostas y molduras

En las fachadas y miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, caso de realizarse, estas dimensiones incrementarán los vuelos permitidos.

Art:-103 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art:-104 Cables aéreos o adosados a fachadas

Como criterio deseable, se procurará no instalar cables aéreos que crucen calles en la zona urbana.

Tendidos aéreos: Se prohíben en las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras de nueva factura, tanto aéreos como adosados a las fachadas debiendo canalizarse soterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o el propio conjunto.

Excepcionalmente y en zonas consolidadas, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telefonía, utilizando cables trenzados o similares, y limitando al mínimo los cruces de calzadas, quedando prohibidos los cables sobre palomillas de nueva instalación.

En las zonas de nueva urbanización las canalizaciones serán subterráneas.

Cuando se produzca una intervención en las líneas existentes, ésta incluirá el desmontado de todos los elementos que queden fuera de servicio, y su retirada de las fachadas donde se apoyen.

Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,30 m2.

Art:-105 Publicidad

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacio publico y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que determine el Ayuntamiento. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente elementos significativos de la composición de la fachada.

Art:-106 Catalogo de elementos protegidos

Entre la documentación de este Plan General, se contiene el catálogo de elementos protegidos, en el cual se detallan los edificios dignos de catalogación y su valoración, así como el régimen aplicable a los mismos.

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las generales de las Normas, y las específicas de cada zona en su caso, complementadas con las presentes condiciones generales:

Art:-107 Parcela mínima edificable

Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar, la superficie mínima que para cada zona o tipología de edificación establezcan las normas particulares de zona o el Plan Parcial o Especial que la desarrolle.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas situadas en suelo urbano que, aún no reuniendo la superficie mínima que fije la norma de zona, se sitúen entre otras ya edificadas en, al menos, dos de sus linderos opuestos, o entre espacio libre o dotacional público cedido y urbanizado o en situación mixta de las anteriormente expuestas.

Art:-108 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos correspondientes en obras de nueva planta y de derribo. Se contará con un Acta de Replanteo o de Comprobación de Alineaciones, para ajustes

puntuales, de acuerdo con lo señalado en las Normas Urbanísticas. En ausencia de alineaciones marcadas serán las de hecho cuando el solar esté en una manzana con las alineaciones claras.

No se señalan alineaciones interiores. El límite interior queda señalado por el fondo máximo edificable y por las condiciones higiénicas y de habitabilidad.

A efectos de la aplicación de las Normas sobre edificabilidad y uso, se tomará como rasante de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planes incorporados al Plan General o en los instrumentos que la desarrollen.

Las que se establezcan en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el Plan General.

- La cota media y de rasante se emplea en las edificaciones aisladas, y no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.
- Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y de la ingeniería civil: cota de altitud representadas en plano de plantas, coordenadas de puntos, levantamientos de perfiles, etc., o por la aplicación de las existentes de hecho.

Art:-109 Altura máxima de la edificación

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical.

El número de plantas queda reflejado en el plano de Ordenación y la distancia vertical en las Normas de Zona; en caso de quedar indefinida se estará a lo siguiente:

- Altura por número de plantas: Una planta: 3,50m. Dos plantas: 7m. Tres plantas: 9m.
- Altura máxima visible: 3m. por encima de la anterior.
- En caso de rehabilitación serán las alturas existentes.

Se atenderá al plano de alturas que se presenta en el documento de Planos de Información del presente Plan General.

Art:-110 Forma de medir las alturas

Se medirán desde el punto medio de la alineación correspondiente a cada parcela en un mismo frente de calle (edificación entre medianeras); en edificación aislada, se medirá, desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela. En ambos casos, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Se incluyen las plantas semienterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1m. sobre la cota de rasante, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas alzadas y los aprovechamientos de entrecubierta que superen la altura de 1,70 m. en fachada.

En caso de rehabilitación y conservación de la edificación se permite el mantenimiento de las plantas y alturas existentes. Si se modifica la altura existente se deberá actuar como en el caso de renovación de la edificación.

En los casos que la edificación de obra nueva tenga fachadas recayentes a dos o más calles contiguas, se medirán las alturas máximas en cada calle.

Para manzanas con parcela pasante a dos calles opuestas y que cumplan con el fondo mínimo a cada una de las calles; la altura máxima se medirá en cada una de las calles.

Para manzanas estrechas con parcela pasante a dos calles opuestas y que no alcance el fondo mínimo, la altura máxima se medirá desde la calle de variante inferior.

En los casos de fachadas rectas con mucha diferencia de rasantes entre sus extremos, se producirán escalonamientos cada 3m. de diferencia en altura.

Art:-111 Construcciones permitidas sobre la altura máxima

Sobre esta altura solo se permitirán cajas de escalera, depósitos, chimeneas, antenas, pararrayos y los elementos propios de la cubierta, trasteros, así como los espacios habitables permitidos en la norma referente a la cubierta y en las condiciones allí reguladas.

Art:-112 Excepciones a la altura máxima permitida

En el ámbito de aplicación de estas Normas, cuando por razón de su uso y su ubicación, la edificación requiera superar la altura reguladora o los Servicios Técnicos Municipales crean que puede afectar dicha altura a las capacidades visuales del entorno, se deberá presentar Estudio de Detalle al que deberá adjuntarse un Análisis de Impacto Visual del edificio en su entorno urbano, que permita analizar el

efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachadas, cubiertas, medianiles, etc.).

Las zonas que deban cumplir este precepto podrán ser fijadas por el Ayuntamiento si bien se determinan ya las siguientes:

Localización a una distancia inferior a 40 metros con los siguientes elementos.

- Iglesia de Monflorite
- Iglesia de Lascasas
- Iglesia de Pompenillo
- Castillo de Monflorite

La necesidad de redacción de dicho estudio, para cada caso particular, podrá ser desestimada si así lo dicta los Servicios Municipales.

Análisis de impacto visual:

El estudio de análisis visual se compondrá de los siguientes documentos:

Fotografías de la zona de actuación.

Estudio de alzados en relación al entorno.

Memoria justificativa de su afección al entorno, y de la necesidad de la altura proyectada.

Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado.

Demostración del cumplimiento de la edificabilidad establecida.

Art:-113 Normas generales sobre plantas

a) PLANTA SOTANO O SEMISÓTANO.

No computa a efectos de edificabilidad.

Usos permitidos:

Se permiten los usos residenciales en virtud del Art:-67 industriales, de oficinas o salas de reunión y locales de concurrencia pública, culturales y/o de ocio (bares, pubs, discotecas etc.)

Se permiten exclusivamente garajes y almacenes comerciales anejos a otros de igual tamaño en la planta baja. En garajes se exigirá ventilación forzada para 6 renovaciones de aire por hora, evitando concentraciones superiores a 50 p.p.m.: en garajes con capacidad superior a 10 vehículos será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono, homologado y conectado al sistema de ventilación automático de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

Se podrán permitir, con carácter excepcional, los usos hoteleros, comerciales y salas de reunión, directamente conectados a usos similares en Planta Baja, cuando se justifique el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Incendios vigente.

b) PLANTA BAJA.

Computa en su totalidad a efectos de edificabilidad.

Usos permitidos:

Los que se autorizan en cada una de las zonas.

c) PLANTAS ALZADAS.

Computan a efectos de edificabilidad.

Usos permitidos:

Los usos son los que se autorizan en cada una de las zonas.

d) PLANTAS RETRANQUEADAS.

Únicamente podrán admitirse para la última planta edificada, respetando las condiciones de edificabilidad y utilizándose para solucionar la disposición de la edificación sobre solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas.

Computan a efectos de edificabilidad.

e) ENTREPLANTAS.

Deben cumplir la altura mínima regulada en la Norma referente a altura libre de plantas. Computa a efectos de edificabilidad.

f) ATICOS O ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Únicamente podrán realizarse espacios eventualmente habitables bajo la cubierta, vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, que queden bajo la envolvente establecida para la cubierta, con un máximo de 20 m² por vivienda, medida esta dimensión sobre todas las zonas que dispongan más de 1,70 m. de altura libre (que son las que computan a efectos de la edificabilidad), y siempre que no se sobrepase en ningún punto la línea de pendiente de la cubierta real o ficticia, dentro de la altura máxima visible del edificio.

Art:-114 Altura libre de plantas

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

a) Altura libre en plantas de sótano y semisótano: La altura libre mínima para estas plantas será para uso de garaje o aparcamiento de vehículos (colectivo o individual) de 2,20 metros; para otros usos permitidos (no residenciales) esta altura mínima será de 2,40 metros. Deben construirse con la

adecuada impermeabilización y ventilación. En ningún caso podrán ser habitables los sótanos o semisótanos. Se permiten vigas y elementos de cuelgue, dejando un mínimo puntual de 2 metros libres.

b) Altura libre en plantas bajas: La altura máxima no podrá exceder de 4 metros en las zonas residenciales. A nivel de edificio se respetará la altura reguladora máxima. En las travesías de carreteras, la altura libre máxima se regirá (a efectos de vuelos, salientes, etc) por la normativa específica de carreteras (según la titularidad y categoría de la misma).

b. 1.) Uso de vivienda.

La altura mínima libre interior de la planta baja para uso de vivienda será de 2,50 metros, salvo en pasillos, baños y despensas, en que se tolerarán 2,20 metros.

En todos los casos, las viviendas en casas plurifamiliares situadas en planta baja, deberán tener su pavimento al menos elevado 1 metro sobre la rasante oficial del terreno, y en caso de no existir esta, sobre la rasante natural del terreno.

b.2.) Otros usos.

La altura mínima interior de la Planta Baja será de 2,50 metros.

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

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

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

Art:-115 Superficies

Superficie construida: En su conjunto entrarán el cincuenta por ciento (50%) de los espacios exteriores cerrados por dos o más lados (terrazas) No se incluirá la superficie ocupada por soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y plantas bajas porticadas.

Se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

Superficie total construida: El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta.

Superficie útil: No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

Art:-116 Edificabilidad

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

En actuaciones asistemáticas, la edificabilidad se aplicará sobre parcela neta.

En actuaciones sistemáticas, previamente a su desarrollo, la edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

Art:-117 Grado de ocupación

El grado de ocupación queda señalado en algunas zonas, o se determina por los fondos máximos. En la edificación existente no se determina. En la Unidades de Ejecución queda definido por sus alineaciones interiores.

A los efectos de medir el grado de ocupación se proyectará horizontalmente toda la edificación en el terreno, sin tener en cuenta los vuelos sobre la vía pública, ni aleros o marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o los medianiles.

Art:-118 Fondo máximo

El fondo máximo señalado no podrá ser sobrepasado por ningún cuerpo volado, salvo el del alero.

En el caso de no señalarse fondo se deberán de dejarse los retranqueos necesarios en el interior de la parcela para que todas las piezas habitables (salvo aseos, baños y pasillos) dispongan de iluminación y ventilación según las Normas de habitabilidad.

Art:-119 Patios

Se regulan únicamente los patios interiores de iluminación y ventilación.

Patios interiores de ventilación e iluminación: Cuando se dispongan huecos de piezas vivideras que den a estos patios interiores, éstos tendrán las siguientes dimensiones mínimas.

Nº DE PLANTAS	LADO MINIMO EN METROS.	SUPERFICIE MINIMA EN M²
1	3	9
2	3	9
3	3,50	12,25

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas habitaciones ventilen en él, hasta la cara baja del último forjado de cubierta de la última planta de la edificación que rodee el patio en más de 50% de su perímetro.

Podrán establecerse mancomunidades de patios mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios.

Se prohíben los vuelos en patios.

No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta que se pretenda establecer, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. Tampoco se podrán ocupar parcialmente con construcciones.

Separaciones en patios: Podrán ser de obra, celosía o cerramiento metálico sin exceder los 2 metros de altura, medidos desde el pavimento del patio.

Art:-120 Luces rectas

En luces enfrentadas de viviendas distintas o de edificios con distinto uso se cumplirán las siguientes condiciones:

La distancia entre los huecos que den iluminación a piezas habitables o a edificios con distinto uso, será como mínimo de 3 metros entre los puntos centrales de dichos huecos en el plano de fachada.

La longitud perpendicular desde el eje del hueco en el plano de fachada, hasta el paramento ciego más próximo, será también como mínimo de 3 metros (con las mismas excepciones que en el artículo anterior).

Art:-121 Vuelos

En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni podrán sobrepasar la profundidad edificable, ni invadir patios.

Vuelos permitidos: Los máximos permitidos para balcones y miradores serán:

ANCHO DE LA CALLE EN MTRS.	VUELO MAXIMO EN MTRS.
< o = 450	0,00
de 4,50 a 7	0,30
de 7 a 10	0,60
más de 10	0,80

En calles de menos de 7 metros de anchura no se admiten vuelos cerrados (miradores). Sí se admiten balcones con un vuelo máximo de 0,30 metros.

Se prohíben balcones con barandillas realizadas con albañilería o premoldeados.

LONGITUD DE VUELOS

a) Balcones

Libre hasta una distancia mínima de 50 centímetros a la junta de separación de edificios. No consumen volumen.

b) Miradores

Libre hasta una distancia mínima de 50 cm. a la junta de separación entre edificios. El total del volumen ocupado es computable a efectos de volumen total del edificio: consumen edificabilidad.

El volumen ocupado por los miradores no rebasará el obtenido al multiplicar el 50% de la superficie de la fachada.

ARRANQUE DE VUELOS

El arranque de vuelo estará como mínimo a una altura de 3.5 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto.

VUELOS ALEROS

El vuelo de aleros podrá superar en 0,20 metros el vuelo máximo permitido para balcones y miradores y será de 0,50 metros como máximo en el caso de vuelos mínimos.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá prohibir la realización del vuelo sobre la vía pública si aprecia peligro de colisión o confrontación con los elementos existentes en la calle (árboles, farolas, cables, etc).

SALIENTE EN PLANTA BAJA

1) Unicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con salientes máximos de la décima parte de la anchura de la calle, y siempre con saliente 30 cms. menor que la anchura de la acera.

La altura mínima de arranque será de 3.5 metros.

2) Se podrán superponer elementos decorativos en la fachada de planta baja siempre que no sobresalgan más de 10 cms. de la alineación oficial y que su acabado sea tal que no produzca molestias a los peatones.

CUBIERTAS

Sobre la cubierta se permiten los siguientes usos :

- Cajas de escalera
- Depósitos y cuartos de instalaciones
- Trasteros
- Pararrayos, antenas, chimeneas y elementos propios de la cubierta.
- Espacios habitables restringidos.

La pendiente máxima de la cubierta será la que permita la teja árabe sin resaltes, colocada en seco al modo tradicional (35%), con una altura máxima de cumbrera de 3 mts. medidos desde la cara alta del último forjado que limita la altura máxima.

Distancia máxima de la cumbrera a la línea de fachada: 8 metros. Distancia mínima a fachadas (incluso de patio) 4 mts.

Los muros verticales de cierre de faldón de cubierta o de ubicación de construcciones permitidas, deberán respetar esta distancia mínima de 4 mts. a todas y cada una de las fachadas del inmueble proyectado.

En el caso de quiebro vertical entre los faldones de cubierta, este sólo podrá ser visible desde la fachada posterior.

Se tolerará la apertura de huecos de ventilación en la parte trasera de la cubierta, con las siguientes condiciones:

- Anchura máxima 1 metro .
- Superficie máxima, 1 m2.
- La ocupación no podrá superar el 10% del faldón donde se sitúen.
- La distancia libre entre ellos será, como mínimo, 1,5 veces la anchura del mayor, con un mínimo de 5 metros.

No se permite la apertura de salideros ni mansardas que no sean tradicionales en la Arquitectura de la Zona. Su altura no superará la de la cumbrera de la cubierta.

Los planos de pendiente, arrancarán de la línea de intersección del plano superior del forjado de techo de la última planta con el que contiene las líneas de alero en todas y cada una de las fachadas de la edificación.

Se limita la superficie del aprovechamiento bajo cubierta a 20 m² por vivienda, medida en todas las zonas que dispongan más de 1,70 mts. de altura libre sin que se sobrepase la línea de pendiente real o ficticia de la cubierta marcada según estas ordenanzas.

Materiales y acabados: Los elementos situados sobre la altura máxima, se continuarán con los mismos o análogos materiales que el resto de la edificación.

Altura de antepechos: Si se tratara de terrazas o cubiertas planas, la altura máxima del antepecho será de 1,20 sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta tipo.

CAPITULO VI.- CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJES

Art:-122 Norma general

Según legislación vigente los valores mínimos de reserva de estacionamientos en desarrollos residenciales son los siguientes.

En todo Plan Parcial se deberá reservar al menos una plaza de aparcamiento por cada 85 metros cuadrados de superficie construida residencial. Una de cada cuatro plazas al menos estarán en viario público. El 2% de las plazas del viario público serán adecuadas para minusválidos.

En el Plan General actual se añade otro condicionante como es que, en todos los desarrollos urbanísticos (Urbanizables o Urbanos No Consolidados) se reservará dos plazas por vivienda, estando siempre una de ellas en suelo público. El porcentaje de plazas para minusválidos será del 2% de las de viario público.

Todo Plan Parcial deberá cumplir ambos preceptos.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

Se exceptúan del cumplimiento de este capítulo de las ordenanzas aquellos edificios que no posean acceso viario adecuado.

Art:-123 Definiciones de estacionamiento y garaje

Se entenderá por estacionamiento, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, construido en orden al cumplimiento de las presentes Normas Generales de Edificación, cuya actividad se desarrolle en régimen de comunidad de propietarios con el carácter de uso

doméstico de los edificios residenciales anejos, entendiéndose por tales todos los edificios de las mismas características que se encuentren en un radio de 200 metros.

Se entenderá por garaje, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada, destinado a la guarda de vehículos con motor, cuya actividad se desarrolle por sus titulares con el carácter de uso mercantil o industrial.

Art.-124 Procedimiento de concesión de licencia

Para el acondicionamiento y utilización de los estacionamientos, será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción de edificio de obra nueva, o separada si se trata de la ampliación, modificación o reforma interior de los locales de un edificio que cuente con licencia de construcción. Posteriormente, previa comunicación del Certificado de Fin de Obra expedido por el Arquitecto - Director de la misma, y a solicitud del interesado, mediante la comprobación de que lo realizado responde a proyecto para el que se concedió la licencia de construcción, se concederá la licencia de primera ocupación y la licencia de baden, que se tramitarán simultáneamente, todo ello de acuerdo con la legalidad vigente.

Los proyectos de construcción o documentos de fin de obra que se acompañarán a las solicitudes de las licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del estacionamiento proyectado o construido:

Memoria justificativa del número de plazas.

b) Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

Para el enganche y funcionamiento de las instalaciones de ventilación y eléctricas de baja tensión será necesario obtener autorización del Servicio Provincial de Industria y Energía de la Diputación General de Aragón.

Los proyectos de instalación o construcción que se acompañarán a la solicitud de licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los garajes deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del garaje proyectado o construido:

a) Memoria descriptiva con las características del local, indicando superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.

b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.

c) Plano acotado de cada una de las plantas del local, a escala recomendable 1:100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, indicando el nº de plazas, accesos, servicios, etc. y situación de todos los elementos de instalaciones.

A).- Sección o secciones de la misma, a escala recomendable de 1:100.

B).- Detalle de las arquetas de lodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

C).- Cumplimiento de la Código Técnico DB SI y Real Decreto 2267/2004

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Norma Tecnológica NTE- ISW1.975, Normas del Plan General de Ordenación Urbana y Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Se indicará en estos planos, expresamente, la situación de las viviendas limítrofes o más cercanas, así como las medianerías, pilares y vías públicas.

Art:-125 Accesos para vehículos

a) Se entenderá por acceso, el espacio de espera en el límite de la incorporación a la vía pública y la rampa o pasillo horizontal que sea preciso recorrer hasta llegar a la planta donde se hallan las plazas señalizadas del estacionamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

Acceso simple: 3 metros

Acceso doble: 5,50 metros

c) El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

Hasta 50 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

De 50 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida.

De más de 300 plazas, además de lo establecido para las 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las mismas, o su equivalente en accesos dobles.

d) Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas, tendrá, en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independientes.

Art:-126 Características de los accesos para vehículos

a) Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 metros de fondo mínimo y 3 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cinco metros.

Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera si la hubiere.

b) En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 5 metros con esa anchura mínima.

c) Excepcionalmente, se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de 4 m., en los estacionamientos y garajes cuya capacidad sea menor de 10 plazas, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta el espacio disponible, la anchura de la acera, y la categoría de la calle de acceso.

d) La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30º entre los ejes de las paredes.

e) En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores instalados de acuerdo con el Reglamento de 30 de Julio de 1.976, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

f) El acceso desde la vía pública se realizará siempre frontalmente, quedando prohibidas las disposiciones de accesos a plazas de estacionamiento o garajes que exijan maniobras de marcha atrás en la entrada o salida a la vía pública.

Art:-127 Acceso para peatones

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, con carácter voluntario, por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos.

Art:-128 Dimensiones de las plazas de estacionamiento

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 m de anchura y 4,50 m de longitud mínima.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 cm.

Será de aplicación la Ley 311997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación y en el Reglamento de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la DGA aprobado por Decreto 19/1999.

Art:-129 Dimensiones de los pasillos de circulación

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45º, la anchura mínima de los pasillos será de 3 m.

En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45º, la anchura mínima será de 4,50 m.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

Con el fin de evitar roces cuando los coches tomen las curvas, y el radio de las mismas sea reducido, se dará un sobreancho al pasillo, medido en sentido radial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Radio interior	Anchura pasillo
Mayor o igual a 3 m.	3,00 metros
Entre 2 y 3 m.	3,50 metros
Entre 1 y 2 m.	4,50 metros
Menor de 1 m.	5,00 metros

Art:-130 Rampas y gálibos

En estacionamientos o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizará, como mínimo, por dos rampas simples o por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que el número de vehículos sea superior a 75.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.

Su anchura mínima será de 3 m, con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 m.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros, que podrán quedar reducidos a 2 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, e incluso alguna jácena aislada.

Art:-131 Señalización

En los estacionamientos o garajes de capacidad superior a 30 vehículos, será obligatorio instalar espejos que permitan a los conductores observar a los peatones y vehículos que circundan por la vía pública, antes de su salida a la misma, cuando no tenga visibilidad sobre la acera, al menos en 3 metros a cada lado y cuando el ancho de la misma sea inferior a 2,50 metros.

Art:-132 Características de las instalaciones de los estacionamientos y garajes

Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, donde los hubiere, se regirán por las Normas de límites de potencia, superficie y ruidos de los usos industriales especificados en este Plan General según las diferentes zonas.

Art:-133 Ventilación

La ventilación de los estacionamientos y garajes se llevará a efecto por medio de huecos practicables (ventilación natural) o por instalación de ventilación forzada, con extractores, que aseguren que en ningún punto de los locales se alcance una concentración de CO (monóxido de carbono) no superior a 50 p.p.m.

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

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora necesarias para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

SECCION 1ª.- CONDICIONES SOBRE PROYECTOS

Art:-134 Proyectos de ejecución

1.- Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2.- Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieran.

3.- Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos a los proyectistas.

4.- Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación que las obras proyectadas se ajusten a sus determinaciones.

Art:-135 Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenida en el Plan General y en los Planes Parciales y Especiales.

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.

En un Proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

2.- Los proyectos de urbanización incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y calles de dominio privado y uso público que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

3.- También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, 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.

4.- Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales del núcleo, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan.

Asimismo, deberán justificar la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc... necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectadas.

5.- Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

6.- Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias serán redactados por técnicos competentes y contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden de las mismas y el plazo de ejecución.
- Anejos a la memoria en donde se reflejen los cálculos justificativos y dimensionamientos necesarios, justificación de los precios de las distintas unidades que conforman el presupuesto, así como el Estudio de Seguridad y Salud correspondiente.
- Planos de Proyecto y de Detalle de las obras y servicios.
- Cuadros de precios.
- Pliego de Condiciones técnicas y económico- administrativas de las obras y servicios.
- Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones.
- Sistema de recogida de residuos sólidos urbanos de la forma expresada en las presentes normas.

Art.-136 Proyectos de iniciativa particular

1.- Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

2.- Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza específica, regirán las normas siguientes:

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, así como las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación temporal de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con un plazo máximo de duración y, en su caso,

las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes.

d) Los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

e) En los planos correspondientes del Proyecto, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase existentes, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas caso de que se consideren insuficientes. Así mismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

3.- Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con fácil baldeo y limpieza.

El pavimento será rugoso en las rampas de acceso. Los techos de primer sótano que estén bajo vía pública o privada y deban ser accesibles para vehículos de urgencia (Bomberos, Ambulancias, etc.), poseerán la resistencia necesaria.

Los muros y paredes en contacto con el subsuelo de la vía pública serán suficientemente impermeables para impedir filtraciones derivadas de agentes externos al estacionamiento.

4.- En los casos que sea preciso su existencia, los sumideros y dispositivos de recogida de líquidos del suelo se dispondrán de forma que en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final de vertido.

5.- El almacenaje de lubricantes se permitirá sólo en garajes y será en local cerrado y separado de los vehículos, mediante muros y puerta resistente al fuego 120 minutos.

La cantidad máxima permitida en estos locales será de 1.000 Kg. en recipientes metálicos cerrados, con una capacidad máxima unitaria de 200 Kg. prohibiéndose en ellos toda clase de manipulaciones.

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Art:-137 Red de abastecimiento

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir como mínimo la normativa siguiente:

1).- Las arquetas para válvulas podrán ser circulares o rectangulares. Las arquetas circulares tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón HM-20 o superior. Las arquetas rectangulares se realizarán con hormigón armado HA-25 o superior, y tendrán las dimensiones adecuadas al número y diámetro de las llaves de paso que alberguen, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las tuberías estarán elevadas sobre la solera del pozo un mínimo de 25 cm.

2).- Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro mínimo de 3/4". Con aprobación de los Servicios Técnicos Municipales podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta de tamaño mínimo 40x40 cm.

Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 cm. y con un tape homologado.

Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

3).- Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro mínimo 80 mm. conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por los S.T.M. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 mm. ubicada en la arqueta de registro correspondiente.

4).- Las redes de abastecimiento deberán contar con hidrantes de dos bocas de 70 mm. Estos hidrantes se situarán a una distancia máxima de 200 m. ó donde indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

5).- Asimismo, deberán instalarse bocas de riego a una distancia mínima de 50 m.

6).- El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga en cada uno de los tramos proyectados.

Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de suelos urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

Las redes deberán ser del tipo mallado, evitando finales de red. Se deberá considerar la conveniencia de instalar la tubería de cada calle bajo una de las aceras (a menos que la anchura de la calle aconseje colocarla en las dos aceras).

7).- Las pruebas de las tuberías generales y acometidas deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio de Agua, y las obras se realizarán bajo su supervisión. (La presión para las pruebas será de 14 kg / cm².).

En todo caso, deberá tenerse en cuenta la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

8).- Se realizará siempre red separativa de distribución de agua. Por un lado el abastecimiento de boca y por otro el riego y la limpieza de viario.

Art:-138 Red de saneamiento

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado general.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir, si la hubiere, con la normativa Municipal correspondiente, y en todo caso, deberá cumplir como mínimo lo siguiente:

1).- Los pozos de registro deberán colocarse los inicios del ramal, en todos los cambios de dirección y pendiente, y en todo caso, a distancias menores de 50 m.

2).- Quedará garantizada la estanqueidad tanto de las obras de fábrica, como de la conducción correspondiente.

3).- Las tuberías podrán ser de:

- Hormigón: su diámetro mínimo será de 30 cm. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 mm.
- PVC: Su diámetro mínimo de 30 cm. Se recomiendan para diámetros hasta 50 cm. Serán del tipo color teja macizo para 4 atm.

- A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

4).- En cabecera de ramal, deberá colocarse un pozo de registro que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

5).- Los sumideros se colocarán a una distancia máxima de 30 m, conectándose preferiblemente a los pozos de registro.

6).- Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y residuales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para residuales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20.

Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección.

7).- Respecto a su dimensionamiento, se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta. En los nuevos desarrollos se realizará siempre red separativa, salvo que por consulta al Ayuntamiento éste decidiera lo contrario.

Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente.

Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglamentaciones:

- Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.
- Orden 1 octubre de 2001, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se dispone la publicación del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, por la que se aprueba definitivamente el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Art:-139 Energía eléctrica

El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

En los suelos urbanos consolidados no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas. Se admite la colocación de cables adosados a fachada en cada manzana, pero no se permite el cruce en aéreo de una manzana a otra.

Cada finca existente ó de nueva construcción, deberá tener una sola acometida eléctrica, la cual alimentará a la centralización de contadores, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, garajes, servicios, etc., con las que cuente la finca.

La dotación mínima de energía de eléctrica para proyectos de urbanización de carácter residencial será de 3 Kw. Por vivienda, a efectos de cálculo. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora determine los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora,

Art:-140 Telefonía y telecomunicaciones

136.1. Telefonía

El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo, según lo recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, por la que se determina la exigencia de garantizar la no discriminación entre los operadores, de tal modo que se prevean las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. Una vez definida la operadora que establecerá sus servicios se seguirán las determinaciones que ésta requiera para el correcto funcionamiento de la instalación.

Cada finca existente o de nueva construcción tendrá una sola acometida telefónica, la cual alimentará a la caja terminal ubicada en el interior del edificio, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, etc., con las que cuente la finca.

136.2. Telecomunicaciones

El tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones deberán respetar (excepto en lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación) las Normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación. Las referencias y los contenidos de estas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte I: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para las redes de telecomunicaciones. Parte II: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte IV: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte V: Instalación en fachada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que han de dotarse los edificios de acuerdo con su normativa específica, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. <este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

El Ayuntamiento de Monflorite Lascasas, dentro de sus esferas competenciales, podrá regular mediante una Ordenanza, las condiciones de despliegue e instalación de las infraestructuras de telecomunicación a realizar tanto sobre espacios públicos como sobre privados.

La ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de telecomunicaciones electrónicas se realizará en libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o la prestación de un servicio de comunicaciones electrónicas deberá notificarlo antes del inicio de la actividad y en los términos establecidos en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado registro tendrán derecho, dentro de lo establecido en la ley General de Telecomunicaciones y en el Real decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario.

Para que los operadores puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público, además será de aplicación:

La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.

La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

La normativa específica dictada por las Administraciones Públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del espacio público.

Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio del derecho de ocupación del dominio público de los operadores, cuando están justificadas por razones de protección de medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana o territorial, sin obviar que tales condiciones deben de resultar proporcionadas en relación con el interés que se trata de salvaguardar. Cuando una condición, pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Este uso compartido debe articularse mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones se establecerán, previo informe preceptivo de la Administración competente, mediante Resolución del Mercado de las Telecomunicaciones.

En relación a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-Ley 1/98, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 15 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento de Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la remite la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Ésta, establece que, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se le acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

136.3. Instalaciones radioeléctricas

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2011, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre, los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, etc. Dado este amplio abanico de tipologías, existen muchas diferencias entre ellas y las ubicaciones de las instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o zona que constituye su área de servicio o para percibir la señales en el punto o área de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como a la móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctrico aparte de perjudicar la calidad del servicio. Asimismo, en la Ley General de Telecomunicaciones (artículo 30) y el Reglamento aprobado por el el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establece que cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, indicar que la Comisión sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación ha aprobado un procedimiento para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones.

Art:-141 Alumbrado público

El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux. Las redes serán de doble nivel de alumbrado.

Canalizaciones.- Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón. En cruces serán 4 PVC en prisma de hormigón.

Arquetas.- Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido.

Cuadros de Control.- Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

En todo momento, en el alumbrado público se guardará el principio de eficiencia energética y será conforme a los modelos de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente, guardando entre otros el principio de no dispersión lumínica.

Art:-142 Gas

Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3 m. de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

En los nuevos edificios, los ramales de distribución desde la centralización hasta las viviendas, deberán hacerse por el interior del edificio.

En los edificios antiguos o contruidos antes de la Aprobación de este P.G.O.U., podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3 m. de altura con estas soluciones:

Ubicados en canaleta abierta en la fachada del edificio, y oculta, una vez colocados los ramales, con el elemento ornamental adecuado. Solución preferente.

Ubicados adosados a la fachada y disimulados con pinturas de tal forma que pasen desapercibidos.

Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de Contadores que cumpla con el Reglamento aprobado mediante el RD. 1853/93 de 22 de Octubre (B.O.E. 24 de noviembre).

Cada finca existente ó de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

Art:-143 Tratamiento urbanístico de los cauces de barranco.

Tanto los cauces como el entorno de los barrancos que discurren por los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, deberán calificarse como zonas verdes o espacios libres de edificación,

permitiendo su paso sin interferencias ni obstáculos que impidan el desagüe de los caudales de avenida, y permitan dotarles de una banda de protección en su entorno.

En todo caso, cuando los condicionantes urbanísticos sean tan importantes que obliguen a la canalización de alguno de los tramos de los barrancos que inciden en estos suelos, deberá realizarse el cálculo del conducto capaz de desaguar un caudal superior al correspondiente al periodo de retorno de 100 años, en el caso que su colmatación y consiguiente desbordamiento no implique riesgo en viviendas, y un caudal de periodo de retorno de 500 años, cuando suponga riesgo para viviendas y personas.

Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberán solicitar y contar con la preceptiva 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 al 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 sean afectadas por la avenida de 100 años, ni 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 medias impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Art:-144 Pavimentos. Jardinería. Mobiliario urbano.

En la memoria del proyecto de urbanización de calles deberá razonarse la idoneidad técnica de los materiales, tanto en calzada como en aceras.

Se recomienda la elección de pavimentos que hayan demostrado su buen comportamiento a lo largo de los años y sean tradicionalmente colocados en el municipio, con el fin de conseguir una uniformidad para todo el suelo urbano, y facilitar la reparación y mantenimiento de los mismos.

En todo caso, deberá realizarse de acuerdo con las criterios y soluciones de la Normativa Municipal.

Se fomentará la incorporación de nuevos pavimentos y elementos de mobiliario existentes en el mercado y procedentes de materiales reciclados, siempre y cuando cumplan la normativa de seguridad

e higiene. También se fomentará la colocación de mobiliario urbano o elementos de exterior cuyos productos cumplan a su vez la normativa ambiental vigente.

Se potenciará en jardinería el uso de especies autóctonas de cara a la minimización del gasto de agua de riego y a su adaptación en el entorno.

En cuanto a los sistemas de riego, se fomentarán aquellos que empleen fuentes diferentes a la de toma directa de la red de agua potable, especialmente en la configuración de los jardines municipales, que se optará por el uso de captación directa del río con sistemas de bombeo, o en su defecto de pozos.

Condiciones particulares

CAPÍTULO I. SUELO URBANO. Normas zonales

Art:-145 Condiciones en Suelo Urbano

El suelo Urbano de los tres núcleos de población, se ha dividido en dos clasificaciones: Suelo Urbano consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. El Suelo Urbano no Consolidado son bolsas de suelo que han quedado incluidas en el entramado urbano, pero que no han tenido un desarrollo urbanístico apropiado a su entorno. Debido a su pequeño tamaño y a su localización privilegiada, así como a su escasa falta de urbanización, este tipo de suelo es el más apropiado para su desarrollo.

En cuanto al suelo Urbano Consolidado, se ha redactado una serie de Normas Zonales que determinan los criterios de ordenación y edificación de los solares incluidos en el grafiado que determina, qué norma zonal debe cumplir cada superficie. Esta zonificación determina el uso, la tipología y volumetría de cada zona.

En la normativa general se incluyen los rasgos más importantes del desarrollo por ordenanzas de este tipo de suelo.

NORMATIVA ZONAL

Art:-146 Norma zonal Casco Antiguo

NORMA ZONAL CASCO ANTIGUO

Uso característico:

RESIDENCIAL VIVIENDA (Normativa específica de características estéticas localizada con carácter general en el Capítulo IV de las presentes normas y en concreto en el Art.-94- Características específicas para Casco Antiguo)

Usos compatibles:

COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

RESIDENCIAL HOTELERO

OFICINAS

RESIDENCIAL COMUNITARIA

INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA

AGRICOLA (únicamente el ya establecido)

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

GARAJE APARCAMIENTO. Se establece la condición de la construcción de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda nueva construida en los casos de construcción de edificación para más de una familia.

ALMACENAJE

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE CADA PARCELA VIENE DEFINIDA POR EL RESULTADO DE SUMAR LAS SUPERFICIES DE OCUPACIÓN MÁXIMA EN CADA PLANTA.

Alturas

NO SE PUEDEN SUPERAR LAS TRES PLANTAS NI LOS NUEVE METROS DE ALTURA HASTA LA PARTE INFERIOR DEL ARRANQUE DE LA CORNISA.

SE ATENDERÁ AL PLANO DE ALTURAS MÁXIMAS, PARA CADA MANZANA. SE PERMITE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

EL CRITERIO DEL PLAN EN ESTA ZONA, DEFINIDA COMO CASCO ANTIGUO, ES EVITAR QUE NUEVAS EDIFICACIONES SUPEREN LA ALTURA DE BAJA+1 CON EL PROPÓSITO DE PRESERVAR VISUALES Y MANTENER EL CARÁCTER DE LOS NÚCLEOS. PERO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL QUE SUPEREN LA ALTURA DE BAJA+1 NO SE CONSIDERARÁN FUERA DE ORDENACIÓN Y POR TANTO PODRÁN REALIZAR ACTUACIONES DE MEJORA.

POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA SOLO SE PERMITEN LAS VERTIENTES DE TEJADOS, CHIMENEAS Y LUCERNARIOS SIEMPRE QUE NO SOBRESALGAN.

NO SE AUTORIZA LA CUBIERTA PLANA SALVO EXCEPCIONES COMO TORREONES O REMATES. LA INCLINACIÓN MÁXIMA SERÁ DEL 45%.

Parcela mínima

NO SE FIJA PARCELA MÍNIMA.

Ocupación de las parcelas

LAS ALINEACIONES SON OBLIGATORIAS CUANDO SEAN DE FACHADA A VIARIO.

EL AYUNTAMIENTO PODRÁ VARIAR ESTAS CONSIDERACIONES SIEMPRE QUE BENEFICIEN A LA SUPERFICIE DEL VIARIO O A SU ACCESIBILIDAD.

EL FONDO EDIFICABLE ES LIBRE EN PLANTA BAJA MIENTRAS QUE EN ALZADAS SE LIMITA A 15 METROS.

EN EL CASO EN EL QUE LA PARCELA DÉ A DOS CALLES, SE ENTIENDE LA PROFUNDIDAD MÁXIMA A LOS DOS VIALES.

Vuelos y balcones

SE PERMITE SIEMPRE QUE EL SALIENTE NO SUPERE EL NOVENO DEL ANCHO DE LA CALLE, EN EL LUGAR EXACTO DEL VUELO O BALCÓN, SIEMPRE QUE NO SUPERE LOS 50 CENTIMETROS.

NO SE PERMITEN MIRADORES O VUELOS CERRADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS.

LA ALTURA LIBRE QUE DEBEN PERMITIR ESTOS SALIENTES PARA EL VIANDANTE SERÁ DE, POR LO MENOS, 3,5 METROS.

Art:-147 Norma zonal Vivienda Adosada

NORMA ZONAL VIVIENDA ADOSADA

Uso característico:

RESIDENCIAL VIVIENDA (edificación unifamiliar de tipología adosada.)

Usos compatibles:

COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

RESIDENCIAL HOTELERO

OFICINAS

RESIDENCIAL COMUNITARIA

INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA

AGRICOLA (únicamente el ya establecido)

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

GARAJE APARCAMIENTO

ALMACENAJE

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

1 m²/m² SOBRE PARCELA NETA

Alturas

BAJA MÁS UNO CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIETE METROS HASTA EL ARRANQUE DE LA CORNISA, CON CARÁCTER GENERAL.

Parcela mínima

150 M² CON UNA FACHADA MINIMA DE 6 METROS

Ocupación de las parcelas

OCUPACION MÁXIMA DE 70%

LAS ALINEACIONES SON RETRANQUEABLES. EL AYUNTAMIENTO PODRÁ VARIAR ESTAS CONSIDERACIONES SIEMPRE QUE BENEFICIEN A LA SUPERFICIE DEL VIARIO O A SU ACCESIBILIDAD.

Vuelos y balcones

SE PERMITE SIEMPRE QUE EL SALIENTE NO SUPERE EL NOVENO DEL ANCHO DE LA CALLE, EN EL LUGAR EXACTO DEL VUELO O BALCÓN, SIEMPRE QUE NO SUPERE LOS 60 CENTIMETROS.

LA ALTURA LIBRE QUE DEBEN PERMITIR ESTOS SALIENTES PARA EL VIANDANTE SERÁ DE, POR LO MENOS, 3,5 METROS.

Art:-148 Norma zonal Vivienda Aislada o pareada

NORMA ZONAL VIVIENDA AISLADA O PAREADA (SIEMPRE CON PROYECTO ÚNICO)

Uso característico:

RESIDENCIAL VIVIENDA (edificación unifamiliar de tipología aislada o pareada.)

Usos compatibles:

COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

RESIDENCIAL HOTELERO

OFICINAS

RESIDENCIAL COMUNITARIA

INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA

AGRICOLA (únicamente el ya establecido)

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

GARAJE APARCAMIENTO

ALMACENAJE

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

1 m²/m² SOBRE PARCELA NETA EN VIVIENDA PAREADA Y AISLADA

Alturas

BAJA MÁS UNO CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIETE METROS HASTA EL ARRANQUE DE LA CORNISA, CON CARÁCTER GENERAL.

Parcela mínima

200 METROS CUADRADOS PARA EDIFICACIÓN PAREADA CON 12 METROS DE FACHADA MINIMA

400 METROS CUADRADOS PARA EDIFICACION AISLADA

Ocupación de las parcelas

OCUPACION MÁXIMA DE 50%

SERÁN OBLIGATORIOS LOS RETRANQUEOS A COLINDANTE DE AL MENOS 2 METROS.

EL AYUNTAMIENTO PODRÁ VARIAR ESTAS CONSIDERACIONES SIEMPRE QUE BENEFICIEN A LA SUPERFICIE DEL VIARIO O A SU ACCESIBILIDAD.

Vuelos y balcones

SE PERMITE SIEMPRE QUE EL SALIENTE NO SUPERE EL NOVENO DEL ANCHO DE LA CALLE, EN EL LUGAR EXACTO DEL VUELO O BALCÓN, SIEMPRE QUE NO SUPERE LOS 60 CENTIMETROS.

NO SE PERMITEN LOS MIRADORES O VUELOS CERRADOS.

LA ALTURA LIBRE QUE DEBEN PERMITIR ESTOS SALIENTES PARA EL VIANDANTE SERÁ DE, POR LO MENOS, 3,5 METROS.

Art:-149 Norma zonal Equipamiento

NORMA ZONAL EQUIPAMIENTO

Uso característico:

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO DOCENTE (dedicado a la educación o a la investigación)

EQUIPAMIENTO SOCIAL (incluye, entre otros, usos administrativos, culturales, asociativos y residencias comunitarias y religiosas)

EQUIPAMIENTO POLIVALENTE

Así como todo tipo de dotaciones destinadas a servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Usos compatibles:

RESIDENCIAL VIVIENDA (restringido a una por edificación y uso exclusivo del personal de mantenimiento)

OFICINAS (relacionadas con el mantenimiento del edificio)

GARAJE APARCAMIENTO

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

NO SE FIJA.

Alturas

NO SE FIJA.

Parcela mínima

SIN LIMITACIONES

Ocupación de las parcelas

NO HAY ALINEACIONES NI PORCENTAJES DE OCUPACIÓN.

Vuelos y balcones

NO SE PERMITEN, SALVO QUE LA EDIFICACIÓN SEA EXISTENTE.

Art:-150 Norma zonal Edificación Agrícola /ganadera/ Industrial

NORMA ZONAL EDIFICACION AGRICOLA/GANADERA/INDUSTRIAL

Uso característico:

AGRICOLA

INDUSTRIAL

GANADERA

Usos compatibles:

COMERCIAL RESIDENCIAL HOTELERO

OFICINAS

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

GARAJE APARCAMIENTO

ALMACENAJE

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

1 m2/m2 SOBRE PARCELA NETA

Alturas

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE 8 METROS HASTA EL ARRANQUE DE LA CORNISA, SI BIEN SE ADMITIRÁN ALTURAS SUPERIORES SI EL PROPIO USO LO REQUIERE Y ASÍ SE JUSTIFICA Y ES ACEPTADO POR EL AYUNTAMIENTO.

Parcela mínima

SIN LIMITACIONES

Ocupación de las parcelas

OCUPACION MÁXIMA DE 100%

LAS ALINEACIONES SON MÁXIMAS Y NO OBLIGATORIAS CUANDO SEAN DE FACHADA A VIARIO. EL AYUNTAMIENTO PODRÁ VARIAR ESTAS CONSIDERACIONES SIEMPRE QUE BENEFICIEN A LA SUPERFICIE DEL VIARIO O A SU ACCESIBILIDAD.

Vuelos y balcones

SE PERMITE SIEMPRE QUE EL SALIENTE NO SUPERE EL NOVENO DEL ANCHO DE LA CALLE, EN EL LUGAR EXACTO DEL VUELO O BALCÓN, SIEMPRE QUE NO SUPERE LOS 60 CENTIMETROS.

NO SE PERMITEN LOS MIRADORES O VUELOS CERRADOS.

LA ALTURA LIBRE QUE DEBEN PERMITIR ESTOS SALIENTES PARA EL VIANDANTE SERÁ DE, POR LO MENOS, 3,5 METROS.

Art:-151 Norma zonal espacios libres y zonas verdes

NORMA ZONAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Uso característico:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Se permiten algunas construcciones según la titularidad del espacio:

Espacio Público

Instalaciones eventuales para fiestas, según criterio del Ayuntamiento

Todo tipo de mobiliario urbano incluyendo pérgolas, cenadores, etc.

Espacio privado

No tienen aprovechamiento de edificación

Se permiten instalaciones deportivas siempre que no supongan la construcción de un techo, ni de un muro (frontones)

Art:-152 Sectores en Suelo urbano No Consolidado

Se delimitan dos sectores de suelo urbano no consolidado, uno en Monflorite y uno en Pompenillo.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, siguen la siguiente numeración según los planos:

- Sector SU-NC 1: localizado al Noroeste de Monflorite.
- Sector SU-NC P1: localizado en Pompenillo.

A continuación se presentan las fichas de ordenación de los correspondientes sectores, donde se establecen sus condiciones básicas de desarrollo y sus criterios generales de ordenación, éstos últimos se citan y se representan gráficamente, aunque tienen solo carácter orientativo puesto que la ordenación pormenorizada dependerá del planeamiento de desarrollo.

En todos ellos será necesario garantizar las buenas condiciones de vinculación con el entramado existente y mantener las condiciones edificatorias del conjunto urbano.

Además requerirán previo a su ejecución la redacción del planeamiento parcial de desarrollo que les otorgue la ordenación pormenorizada y que podrá realizarse previa o simultáneamente al proyecto de urbanización. Estos planeamientos de desarrollo podrán delimitar una o varias unidades de ejecución para cada sector de suelo urbano no consolidado, siempre que se garantice el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión en el conjunto del sector y siempre que sirva para facilitar la ejecución de los mismos.

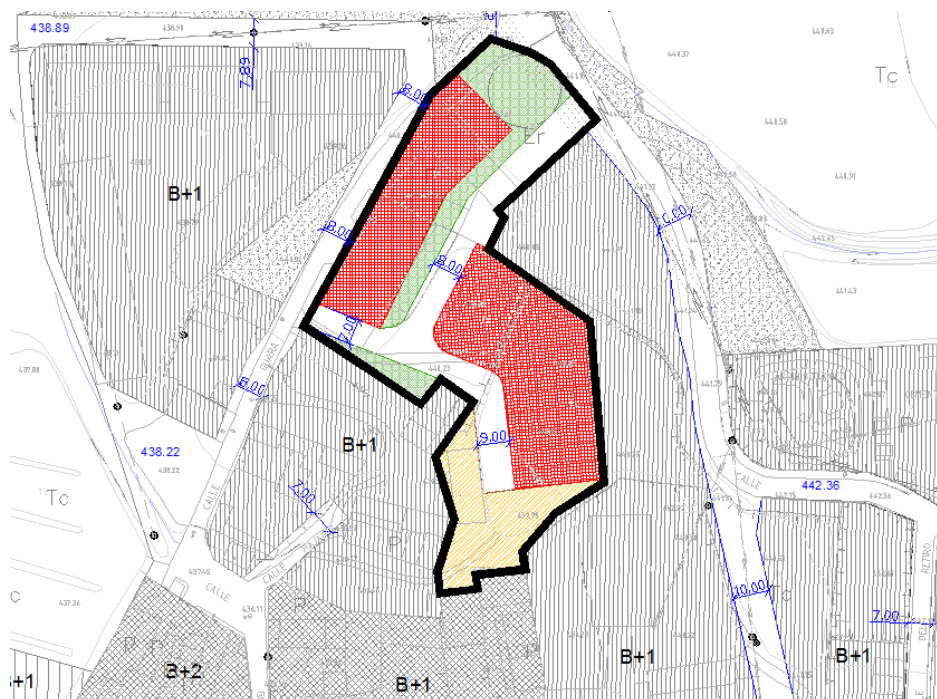
Se presentan fichas de ordenación en donde se da valor a diferentes magnitudes de ordenación y volumetrías, así como se calcula los diferentes tipos de aprovechamientos, en base a coeficientes que juzgan criterios de igualdad entre sectores.

ANEXOS. FICHAS DE ORDENACIÓN

Art:-153 Ficha de ordenación Sector SU-NC M1 (Monflorite)

SECTOR MONFLORITE SU-NC M1			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Localidad:	Monflorite		
Superficie aproximada del Sector:	6.377,81 m2		
Uso global:	Residencial		
Tipología	Vivienda aislada/adosaada/pareada		
Coefficiente de sector	1,00		
Densidad	25 viv/ha		
Nº de viviendas	15 viv		
USOS			
	Porcentaje en viviendas	Porcentaje en superficie	Coefficiente
Residencial libre	100,00%	100,00%	0,90
Terciarios de tamaño medio	0,00%	0,00%	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			
Edificabilidad	0,45 m2/m2		
Aprovechamiento real	2.870,01 m2		
Aprovechamiento objetivo	2.583,01 uas		
SISTEMA			
	Compensación		
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)			
Espacios libres	637,78 m2		
Equipamientos	478,34 m2		
Aparcamiento	9		
CESION			
Cesión	10,00% Ap medio		
Viario (mínima)	22,00% St		
APROVECHAMIENTO MEDIO			
Aprovechamiento medio	0,41		
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
Plan especial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.			
PLAZOS			
Los definidos por la legislación aplicable.			
OTRAS CONSIDERACIONES			
Las superficies destinadas a reservas indicadas en esta ficha reflejan los mínimos establecidos por la legislación aplicable en el momento de redacción de este plan y por tanto presentan carácter orientativo, el plan especial deberá calcular las reservas exigibles, adaptándolos en su caso a nuevas legislaciones y normativas, y, por supuesto, podrá incrementarlos en la medida que considere oportuno.			

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



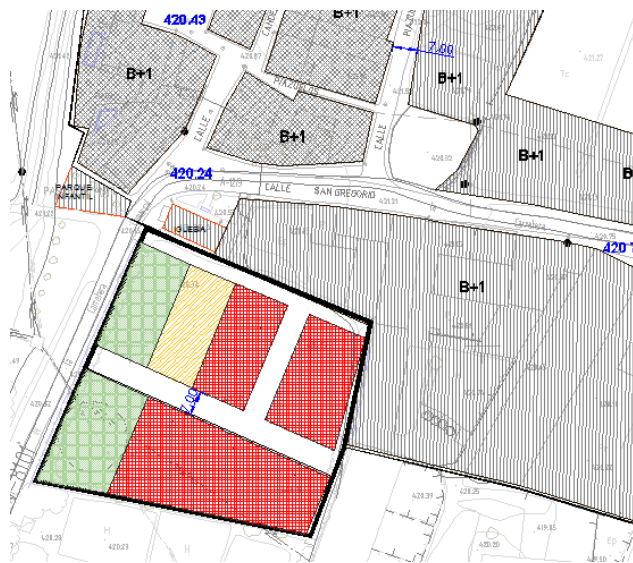
Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector de suelo urbano no consolidado SU-NC 1 de Monflorite. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá de la aprobación del Plan Especial o parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Resolver un ámbito integrado en trama urbana.
- Dar acceso desde carretera y respetar la línea de edificación.
- Facilitar conexiones con trama urbana existente.
- Localizar zonas libres y verdes y dotaciones de forma que se integren en trama urbana presenten fácil acceso y sirvan para mejorar el entramado y la escena urbana del ámbito. Representadas a través de las zonas amarillas y verdes.
- Zonas preferentes de uso residencial y compatibles representadas en color rojo.

Art:-154 Ficha de ordenación Sector SU-NC P1 (Pompenillo)

SECTOR POMPENILLO SU-NC P1		
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Localidad:	Pompenillo	
Superficie aproximada del Sector:	5.282,11	m2
Uso global:	Residencial	
Tipología	Unifamiliar aislada, pareada y adosada	
Coefficiente de sector	1,00	
Densidad	23,00	viv/ha
Nº de viviendas	12	viv
USOS		
	Porcentaje	Coefficiente
Residencial unifamiliar libre	100,00%	0,90
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		
Edificabilidad	0,46	m2/m2
Aprovechamiento real	2.429,77	m2
Aprovechamiento objetivo	2.186,79	uas
SISTEMA		
	Compensación	
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)		
Espacios libres	528,21	m2
Equipamientos	404,96	m2
Aparcamiento	8	
CESION		
Cesión	10,00%	Ap medio
Viario (mínima)	21,00%	St
APROVECHAMIENTO MEDIO		
Aprovechamiento medio	0,41	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN		
Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.		
PLAZOS		
Los definidos por la legislación aplicable.		
OTRAS CONSIDERACIONES		
Las superficies destinadas a reservas indicadas en esta ficha reflejan los mínimos establecidos por la legislación aplicable en el momento de redacción de este plan y por tanto presentan carácter orientativo, el plan especial deberá calcular las reservas exigibles, adaptándolos en su caso a nuevas legislaciones y normativas, y, por supuesto, podrá incrementarlos en la medida que considere oportuno.		

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector de suelo urbano no consolidado SU-NC P1 de Pompenillo. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá de la aprobación del Plan Especial o parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Dotar a Pompenillo de un ámbito de pequeño crecimiento.
- Garantizar conexiones con trama urbana existente.
- Distancias a carretera o establecimiento de tramo urbano
- Localizar zonas libres y verdes y dotaciones de forma que se integren en trama urbana presenten fácil acceso y sirvan para mejorar el entramado y la escena urbana del ámbito. Representadas a través de las zonas amarillas y verdes.
- Zonas preferentes de uso residencial y compatibles representadas en color rojo.

T. VI.- SUELO URBANIZABLE

Condiciones generales

CAPITULO I.- NORMATIVA GENERAL

Art:-155 Definiciones y régimen general

Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria.

Este Plan General establece todas las determinaciones necesarias para el desarrollo de estos ámbitos y delimita los oportunos sectores.

El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanística la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón –artículos 26 a 31 y concordantes- y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

Art:-156 Desarrollo del suelo urbanizable

1.- Su desarrollo se efectuará mediante planes parciales.

2.- Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanística la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón (artículos 44 a 48), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en sus artículos 51, 52 y concordantes, en sus reglamentos y estas normas.

3.- Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables delimitados están obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cuatro años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4.- Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación de uno o varios sectores.

5.- En desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Art:-157 Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanística la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. Solo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el plan y que, en todo caso, deberá cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art:-158 Delimitación de sectores.

1.- El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial en el suelo urbanizable delimitado.

2.- Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del plan general.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

- a) Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.
- b) Adaptación de situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o menos de un 5% con respecto a la superficie considerada por el Plan General. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el Plan General

3) A tenor de lo dispuesto en la Ley 24/2003 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón., se deberán establecer en sectores cuyo uso característico sea el residencial, reservas de terrenos para la construcción de terrenos de vivienda protegida en los porcentajes que así se determinen.

Art:-159 Delimitación de los sectores con vías de comunicación

En la delimitación de los sectores con vías de comunicación se seguirán las siguientes normas:

- a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya obtenido para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resultes exigibles.
- b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.
- c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el plan parcial hará una estimación, aún aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos que pudieran existir, o bien en los que el propio plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

En este caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelo de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del plan parcial.

Art:-160 Aprovechamiento medio

1.- El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable es el resultado de dividir por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como

característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintas mediante los coeficientes establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él para su obtención.

2.- Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general, que no esté en proceso de ejecución en el momento de su entrada en vigor, la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, e incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esta clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

3.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable.

Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

4.- El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

Art.-161 Condiciones de los sectores

1.- El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores.

2.- La cuantificación de la edificación posible en cada uso y de los sistemas generales exteriores que pueden asignarse a cada sector se establece en los correspondientes cuadros de este plan general.

Art:-162 Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la ordenación respecto al suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos y exigencias globales de la ciudad.

Se cuidará, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, previendo la futura conexión de las dos clases de suelo.

Por último, la ordenación de esta clase de suelo tendrá en cuenta las condiciones de desarrollo impuestas por las condiciones hidrológicas de la zona, y en especial, las derivadas de los caudales de los barrancos que discurren o afectan a estos espacios.

Se utilizarán para la ordenación las condiciones impuestas para las normas zonales del suelo urbano, con el fin de aportar coherencia a la localidad. De esta manera todas las manzanas edificatorias deberán ajustarse a una de las normas zonales según su tipología. Tan solo se podrá utilizar una nueva norma zonal a las ya previstas en el suelo urbano, Norma zonal Manzana Cerrada, con las siguientes condiciones.

Art:-163 Norma zonal Residencial Plurifamiliar

NORMA ZONAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Uso característico:

RESIDENCIAL VIVIENDA

Usos compatibles:

COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

RESIDENCIAL HOTELERO

OFICINAS

INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

GARAJE APARCAMIENTO

ALMACENAJE

Usos prohibidos

EL RESTO

Edificabilidad

SERÁ LA DEFINIDA EN LAS ESPECIFICACIONES PROPIAS DEL PLANEAMIENTO PARCIAL QUE LA
DESARROLLE

Alturas

BAJA MÁS DOS MÁS APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Parcela mínima

300 METROS CUADRADOS

Ocupación de las parcelas

100% EN PLANTA BAJA Y 75% EN ALZADAS CON UN FONDO MÁXIMO DE 15 METROS

Vuelos y balcones

SE PERMITE SIEMPRE QUE EL SALIENTE NO SUPERE EL NOVENO DEL ANCHO DE LA CALLE, EN EL LUGAR
EXACTO DEL VUELO O BALCÓN, SIEMPRE QUE NO SUPERE LOS 50 CENTÍMETROS.

NO SE PERMITEN MIRADORES O VUELOS CERRADOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.

LA ALTURA LIBRE QUE DEBEN PERMITIR ESTOS SALIENTES PARA EL VIANDANTE SERÁ DE, POR LO
MENOS 3,5 METROS.

Art:-164 Ordenación de las zonas verdes y espacios libres

Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán de cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 5 de marzo, Urbanística de Aragón).

Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre si, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros, y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

Art:-165 Ordenación de los equipamientos

1.- Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad da las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán, siempre que ello sea posible y salvo justificación adecuada en el planeamiento de desarrollo, con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan general, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que se comunican con el centro de la ciudad.

2.- La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

3.- La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas, y siempre para establecer otros servicios de

las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses.

Art:-166 Ordenación del espacio viario

El plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los Proyectos de Urbanización.

Art:-167 Regulación de la edificación

1.- En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no se correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición.

2.- La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la anchura viaria y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

3.- Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan parcial respetará las condiciones establecidas en el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

Art:-168 Ordenación de infraestructuras

El plan parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable.

En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

Aún cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

Art:-169 Módulos mínimos de reservas de dotaciones

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en el Decreto 50/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art:-170 Contenido formal de los planes parciales

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento Aragonés, de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

Art:-171 Memoria de los planes parciales

1.- Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

2.- La memoria del plan parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

Los usos de los terrenos, las edificaciones y la infraestructura existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de las servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

3.- En la memoria se expresarán los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

4.- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá el oportuno estudio de tráfico.

5.- Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

- Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.
- Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.
- Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.
- Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y de plan general.
- Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.
- Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.
- Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas y otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.
- Índice global de edificabilidad sobre superficie edificable destinada a usos lucrativos, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiere la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y ordenanzas).
- Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).
- Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Art:-172 Ordenanzas reguladoras de los planes parciales

1.- El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las ordenanzas seguirán el modelo de las normas de zona del plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2.- La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Art:-173 Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales

1.- En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector o sectores y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de las obras.

2.- El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

3.- Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

4.- El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

5.- Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Art:-174 Estudio económico y financiero de los planes parciales

1.- El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2.- La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todas aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3.- Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4.- Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

5.- Si para la ejecución del plan parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Art:-175 Planos de información de los planes parciales

1.- En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2.- La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

Art:-176 Planos de ordenación de los planes parciales

1.- Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2.- Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

Plano de zonificación.

Plano de la trama viaria.

Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos.

Plano de esquema de las redes de servicios.

Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.

Plano de delimitación de unidades de ejecución.

Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

Art:-177 Planes parciales de iniciativa particular

1.- Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el plan, y, en su caso, en qué porcentaje.

b) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

c) Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al plan parcial.

d) Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y de los servicios.

e) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden los extremos siguientes:

- plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el plan de etapas del plan parcial;
- implantación de las obras de servicios y dotaciones, en su caso;
- conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión de estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido;
- cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento;
- construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

f) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 por ciento del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá consignarse en forma de cantidad concreta.

g) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

2.- El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

Condiciones particulares

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE

Art:-178 Sectores en suelo urbanizable delimitado

Se delimitan cuatro sectores de suelo urbanizable delimitado, dos en Monflorite y dos en Lascasas.

Los sectores de Suelo Urbanizable, siguen la siguiente numeración según los planos:

- Sector M1: localizado al Noreste de Monflorite.
- Sector M2: localizado al suroeste de Monflorite.
- Sector L1: Localizado al Norte del núcleo de Lascasas.
- Sector L2: Localizado al Sur de Lascasas.

A continuación se presentan las fichas de ordenación de los correspondientes sectores, donde se establecen sus condiciones básicas de desarrollo y sus criterios generales de ordenación, éstos últimos se citan y se representan gráficamente, aunque tienen solo carácter orientativo puesto que la ordenación pormenorizada dependerá del planeamiento de desarrollo.

En todos ellos será necesario garantizar las buenas condiciones de vinculación con el entramado existente y mantener las condiciones edificatorias del conjunto urbano.

Además requerirán previo a su ejecución la redacción del planeamiento parcial de desarrollo que les otorgue la ordenación pormenorizada y que podrá realizarse previa o simultáneamente al proyecto de urbanización. Estos planeamientos de desarrollo podrán delimitar una o varias unidades de ejecución para cada sector de suelo urbano no consolidado, siempre que se garantice el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión en el conjunto del sector y siempre que sirva para facilitar la ejecución de los mismos.

Se presentan fichas de ordenación en donde se da valor a diferentes magnitudes de ordenación y volumetrías, así como se calcula los diferentes tipos de aprovechamientos, en base a coeficientes que juzgan criterios de igualdad entre sectores.

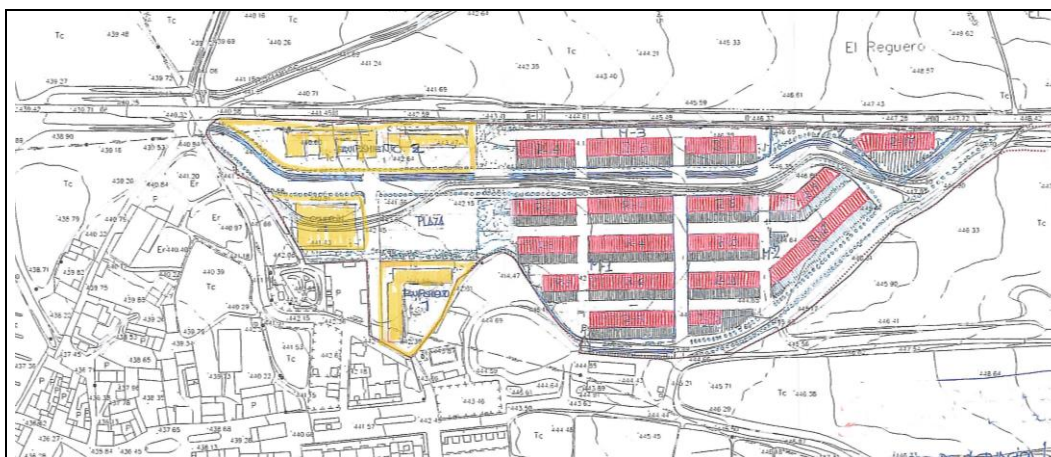
ANEXOS.- FICHAS DE ORDENACIÓN

Art:-179 Sector de Suelo Urbanizable M1 (Monflorite)

SECTOR M1	
CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Localidad:	Monflorite
Superficie aproximada del Sector:	64.329,97 m2

Uso global:	Residencial		
Tipología	Vivienda plurifamiliar		
Coeficiente de sector	0,90		
Densidad	30,00	viv/ha	
Nº de viviendas	192	viv	
USOS			
	Porcentaje en viviendas	Porcentaje en superficie	Coeficiente
Residencial libre	75,00%	71,42%	1,00
Residencial protegida	25,00%	23,81%	0,85
Terciarios de tamaño medio	0,00%	4,78%	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			
Suelo edificable		25.731,99	m2
Edificabilidad		0,48	m2/m2
Aprovechamiento real		30.878,39	m2
Aprovechamiento objetivo		26.333,28	uas
SISTEMA			
		Compensación	
CESION			
Viario		25,00%	St
Zonas verdes y equipamientos		25,00%	St
Cesión		10,00%	Ap medio
APROVECHAMIENTO MEDIO			
Aprovechamiento medio		0,41	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
Plan Parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.			
PLAZOS			
Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, se dispondrá de un plazo máximo de un año para la presentación del Plan Parcial. A su vez, una vez obtenida la aprobación del Plan Parcial, se dispondrá de un año para presentar el proyecto de reparcelación y urbanización y, una vez aprobados éstos, de un año para iniciar la ejecución material. Si el Plan Parcial permitiese la ejecución de la urbanización por fases, los equipamientos siempre tendrán que incluirse en la primera de ellas.			
OTRAS CONSIDERACIONES			
Se establece una carga de urbanización valorada en 375000€ (a fecha de febrero de 2010), que se destinará a la construcción por el Ayuntamiento de todo o parte de los equipamientos públicos a los que se destinen las parcelas dotacionales del presente sector. Esta cantidad, que deberá ser aportada por la Junta de Compensación, se verá actualizada, en el momento de realizar el pago, mediante el IPC, a la fecha de origen.			
Además se establece como carga la construcción de sistemas locales y generales, incluido el acceso desde la carretera A-1217 en el extremo noreste de la actuación.			
La altura máxima de edificación podrá ser excepcionalmente superada si el Ayuntamiento lo cree justificado en un Estudio de detalle presentado por los propietarios, en donde se deberá remarcar la simbología propia de hito puntual, donde su diseño arquitectónico resulte adecuado con la organización visual y paisajística del entorno.			
La ordenación general del Plan Parcial se ajustará a los criterios formales de ordenación contenidos en el plano adjunto.			

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



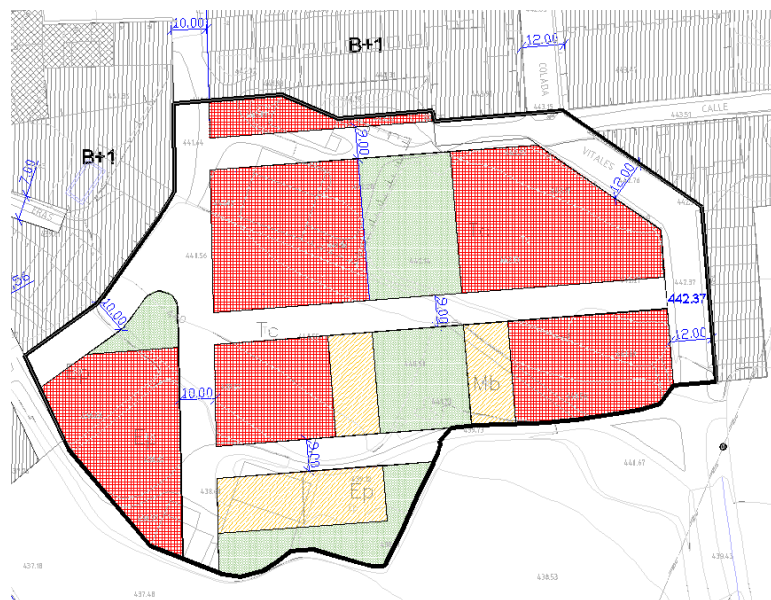
Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector M1. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá de la aprobación del Plan Parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Dar respuesta al Barranco existente.
- Dar acceso desde carretera y respetar la línea de edificación.
- Facilitar conexiones con trama urbana existente.
- Zonas preferentes de usos dotacionales y de espacios verdes y zonas libres localizadas próximas al núcleo existente y a sus dotaciones (Cementerio, jardín botánico,...) Representadas a través de las zonas amarillas.
- Zonas preferentes de uso residencial representadas en color rojo.

Art:-180 Sector de Suelo Urbanizable M2 (Monflorite)

SECTOR M2			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Localidad:	Monflorite		
Superficie aproximada del Sector:	17.565,22	m2	
Uso global:	Residencial		
Tipología	Varios		
Coeficiente de sector	0,95		
Densidad	25,00	viv/ha	
Nº de viviendas	43	viv	
USOS			
	Porcentaje en viviendas	Porcentaje en superficie	Coeficiente
Res. aislada/pareada/adosada	35,00%	34,30%	0,90
Residencial libre plurifamiliar	65,00%	63,70%	1,00
Residencial protegida	0,00%	0,00%	0,85
Terciarios de tamaño medio	0,00%	2,00%	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			
Edificabilidad	0,45 m2/m2		
Aprovechamiento real	7.904,35 m2		
Aprovechamiento objetivo	7.199,00 uas		
SISTEMA			
	Compensación		
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)			
Espacios libres	1.756,52 m2		
Equipamientos	1.317,39 m2		
Aparcamiento	24		
CESION			
Cesión	10,00%	Ap medio	
Viario (mínima)	30,00%	St	
APROVECHAMIENTO MEDIO			
Aprovechamiento medio	0,41		
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.			
PLAZOS			
Los definidos por la legislación aplicable.			
OTRAS CONSIDERACIONES			

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



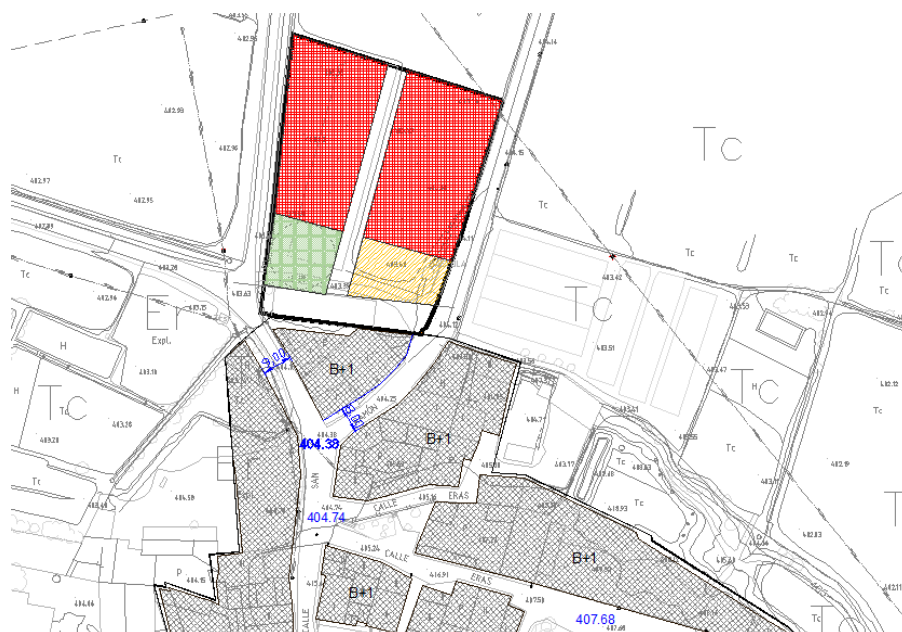
Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector M2. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá la aprobación del Plan Parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Facilitar conexiones con trama urbana existente.
- Zonas preferentes de usos dotacionales y de espacios verdes y zonas libres integradas dentro de la trama residencial garantizando el fácil acceso. Representadas a través de las zonas amarillas y verdes.
- Zonas preferentes de uso residencial y compatibles representadas en color rojo.

Art:-181 Sector de Suelo Urbanizable L1 (Lascasas)

SECTOR L1		
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Localidad	Lascasas	
Superficie aproximada del Sector:	4.653,44	m2
Uso global:	Residencial	
Tipología	Unifamiliar aislada, pareada y adosada	
Coeficiente de sector	0,96	
Densidad	25,00	viv/ha
Nº de viviendas	11	viv
USOS		
	Porcentaje	Coefficiente
Residencial libre	100,00%	0,90
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		
Edificabilidad	0,47	m2/m2
Aprovechamiento real	2.187,12	m2
Aprovechamiento objetivo	1.889,67	uas
SISTEMA		
	Compensación	
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)		
Espacios libres	465,34	m2
Equipamientos	364,52	m2
Aparcamiento	7	
CESION		
Cesión	10,00%	Ap medio
Viario (mínima)	22,00%	St
APROVECHAMIENTO MEDIO		
Aprovechamiento medio	0,41	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN		
Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.		
PLAZOS		
Los definidos por la legislación aplicable.		
OTRAS CONSIDERACIONES		
Carga de urbanización: Cambio de ubicación o integración apropiada de la báscula existente.		

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



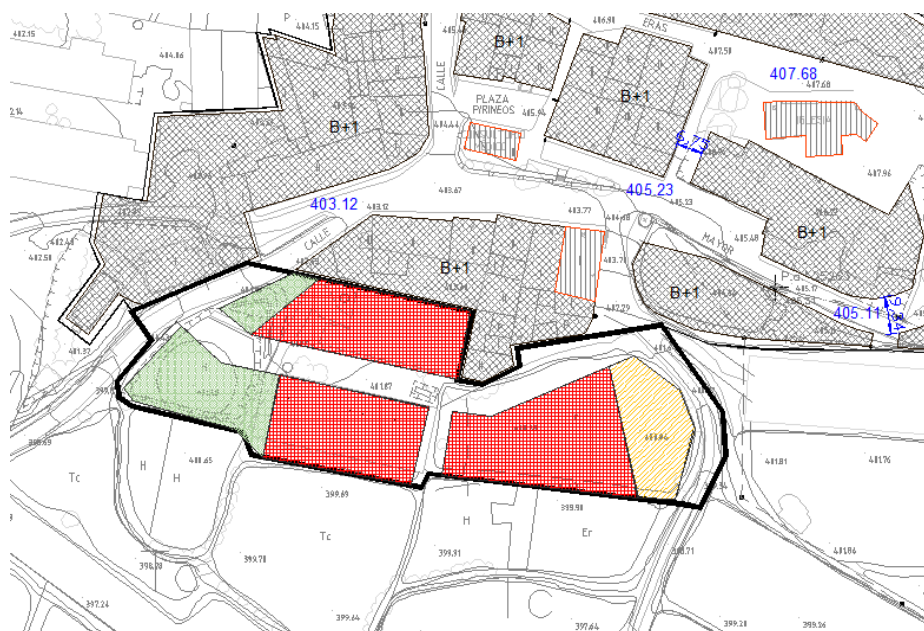
Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector L1. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá la aprobación del Plan Parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Integrar o cambiar de ubicación bascula existente.
- Facilitar conexiones con trama urbana existente.
- Localizar zonas libres y dotaciones junto a trama urbana, integradas dentro de la trama residencial garantizando el fácil acceso. Representadas a través de las zonas amarillas y verdes.
- Zonas preferentes de uso residencial y compatibles representadas en color rojo.

Art:-182 Sector de Suelo Urbanizable L2 (Lascasas)

SECTOR L2		
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Localidad	Lascasas	
Superficie aproximada del Sector:	5.649,71	m2
Uso global:	Residencial	
Tipología	Unifamiliar aislada, pareada y adosada	
Coefficiente de sector	0,98	
Densidad	25,00	viv/ha
Nº de viviendas	14	viv
USOS		
	Porcentaje	Coefficiente
Residencial libre	100,00%	0,90
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		
Edificabilidad	0,47	m2/m2
Aprovechamiento real	2.655,36	m2
Aprovechamiento objetivo	2.342,03	uas
SISTEMA		
	Compensación	
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)		
Espacios libres	564,97	m2
Equipamientos	442,56	m2
Aparcamiento	5	
CESION		
Cesión	10,00%	Ap medio
Viario (mínima)	30,00%	St
APROVECHAMIENTO MEDIO		
Aprovechamiento medio	0,41	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN		
Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.		
PLAZOS		
Los definidos por la legislación aplicable.		
OTRAS CONSIDERACIONES		

PLANO CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN



Este esquema pretende establecer gráficamente los criterios generales de ordenación para el sector L2. Se trata de una ordenación preferente, no obligatoria. La ordenación detallada requerirá la aprobación del Plan Parcial correspondiente y el redactor del mismo podrá aplicarlos y adaptarlos convenientemente.

- Facilitar conexiones con trama urbana existente.
- Rematar traseras de manzana sur actual, mejorando la imagen sur del núcleo.
- Zonas preferentes de usos dotacionales y de espacios verdes y zonas libres integradas dentro de la trama residencial garantizando el fácil acceso. Representadas a través de las zonas amarillas y verdes.
- Zonas preferentes de uso residencial y compatibles representadas en color rojo.

T. VII.- SUELO NO URBANIZABLE

Condiciones generales

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Se distinguen dos subtipos según la legislación vigente de la Comunidad Autónoma de Aragón, el Genérico y el de Especial Protección. Están incluidos en esta clase de suelo todos aquellos que no lo están en ninguna otra categoría de suelo. Los de especial protección, son los que tienen algún tipo de valor que les hace necesitar un rango de protección para su conservación.

Art:-183 Definición

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.

En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

En el Suelo No Urbanizable este Plan distingue las categorías de Suelo No Urbanizable Especial, y Suelo No Urbanizable Genérico.

Art:-184 Generalidades

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

Excepcionalmente, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística y siguiendo los criterios establecidos en el presente Plan General, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en estas Normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art:-185 Protección general del paisaje, los montes y la fauna y la flora

Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección de los ecosistemas naturales y en el de protección de las huertas en terrazas bajas. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Art:-186 Protección respecto a las actividades ganaderas e industriales

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por 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.

Si bien, por las condiciones especiales del territorio en donde se ubica Monflorite Lascasas, se estima necesario para la solicitud de licencia, la entrega al Ayuntamiento de informe redactado por técnico competente, sobre influencia de la granja en los núcleos urbanos debido a condiciones atmosféricas, en especial al viento. Este informe será necesario para ubicaciones que, cumpliendo las distancias mínimas de las Directrices, estén en dirección de vientos favorables sobre algunos de los núcleos de población. Desde estas normas se apunta a posibles influencias desde direcciones Noroeste-Suroeste. Los efectos nocivos de olores agravados por el viento no serán permitidos, por lo que la licencia podrá ser denegada si no queda suficientemente probado su inexistencia.

Además para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 234/2000 de 3 de marzo por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

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

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la Directriz Sectorial citada, en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc. La localización de los purines será lo más alejado de la parcela posible cumpliendo siempre las directrices de referencia.

En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

En el caso de instalaciones industriales en Suelo No Urbanizable, se deberá actuar de igual manera, estudiando primero la capacidad contaminante y de olores hacia los núcleos de población, realizando en todo caso el informe sobre la influencia de los mismos en la población y sus viviendas en relación con los vientos dominantes.

Art:-187 Análisis del impacto ambiental

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables Especiales en los criterios de ecosistemas naturales y productivos agrarios, debiendo elaborarlo al menos los siguientes proyectos:

- Cualquier ocupación del Suelo No Urbanizable Especial catalogado como ecosistemas naturales o sistemas productivos agrarios salvo el secano en glacis y terrazas (A3) que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable Especial secano en glacis y terrazas (A3) superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m²).
- Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 m³).
- Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 m³).

- Instalaciones de telecomunicaciones con especial referencia a las antenas de telefonía móvil.

El contenido del Análisis del Impacto Ambiental deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico. Consistiendo este trámite reducido en lo siguiente:

El estudio tendría las siguientes características:

- Descripción del proyecto y sus acciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.
- Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas y de los sistemas productivos agrarios.
- Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socioeconómicas de la actuación propuesta.
- Documentación fotográfica del entorno.
- Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.
- Análisis de impacto visual.

La autorización definitiva corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Urbanismo.

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

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental.

Art:-188 Evaluación de impacto ambiental

Cuando, de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, que se tramitará por de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón., además de los supuestos contemplados en aplicación de otras legislaciones sectoriales. En ellos se regula el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante los Órganos Administrativos correspondientes.

Condiciones particulares

CAPÍTULO II. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION

En la clasificación de suelos realizada en el presente Planeamiento General se subdivide el Suelo No Urbanizable Especial, en cinco tipos. Todos tienen el mismo propósito, perpetuar las condiciones intrínsecas del espacio que clasifican, impidiendo que operaciones externas impacten contra el ámbito perjudicando un enclave con ciertos valores. Estos valores pueden ser naturales o artificiales, pero tienen su misión y su razón de ser en el territorio que se desarrollan.

Encontramos cinco clasificaciones:

- Vinculado a Espacios Naturales
- Vinculado a Espacios Agropecuarios
- Vinculado a Cursos de Agua
- Vinculado a Infraestructuras
- Vinculado a Espacios Culturales

Art:-189 Concepto

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

Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial;

En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público;

En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural;

En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejen su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Será de aplicación todo contenido de la ley urbanística de Aragón que afecte a esta clase de suelo y en el especial lo citado en el artículo 22 de la LUA 5/99:

“En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y

que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental”.

Art:-190 Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Espacios Naturales.

Tras el análisis medioambiental del territorio del término municipal de Monflorite Lascasas, mediante estudio de la base de datos propia del Gobierno de Aragón y visitas de campo, así como por el estudio detallado mediante mapas temáticos, se decide la inclusión en el rango de mayor protección urbanística, los suelos de mayor interés natural.

Estos suelos corresponderían con las amplias zonas en donde podemos encontrar variedades de Quercus. Fundamentalmente, en un ámbito dominado por las explotaciones agrícolas y ganaderas, con la zona de los escarpes del Este del término municipal, así como pequeños espacios insertados dentro de la trama de parcelación agrícola.

El rango de protección de estas zonas afecta a todos los suelos incluidos en la delimitación física grafiada así como a todos los valores que han recomendado su distintivo de protección.

Régimen jurídico:

Usos permitidos:

Se permitirán las instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales vinculadas al medio natural que no perjudiquen notablemente los valores naturales del mismo.

A su vez, se permitirán los usos relacionados con la protección del medio ambiente.

Con autorización especial podrán permitirse usos recreativos y deportivos al aire libre.

Con autorización de los organismos competentes edificaciones de utilidad pública o interés social.

Usos prohibidos:

Quedan prohibidas explotaciones ganaderas, industriales, cualquier tipo de viviendas y edificaciones así como edificios de almacenaje relacionados con actividades agropecuarias.

Condiciones de edificabilidad:

Parcela mínima: 2.500 m²

Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo

Superficie máxima edificable: 100 m².

Art:-191 Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Espacios Agropecuarios

El territorio está claramente fragmentado por diversas infraestructuras de comunicación de pequeña anchura, en la mayoría de los casos, pero gran relevancia territorial, como son las vías pecuarias.

Efectuada consulta en el Gobierno de Aragón se clasifican y protegen los espacios destinados a las Vías Pecuarias.

En el plano de clasificación aparecen grafiadas mediante delimitación física de las mismas.

PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

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

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

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

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

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias así la ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, como

corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

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

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

Régimen jurídico:

Usos permitidos:

El uso tradicional de las vías pecuarias es la trashumancia estacional y demás movimientos de ganado de toda clase.

Las vías pecuarias servirán también para el esparcimiento y recreo públicos y podrán ser utilizadas, para el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero

Se autoriza, con carácter excepcional, el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, culturales y educativos que radiquen en el medio rural, contiguos o próximos a las vías, cuando no sea posible el acceso a los mismos de otro modo, así como de vehículos de acceso a granjas y explotaciones.

Usos prohibidos:

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Condiciones de edificabilidad:

No se permiten construcciones que dificulten su uso.

Art:-192 Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Cursos de Agua.

En el caso de los cursos de Agua, podemos distinguir tres, que atraviesan el término municipal, El río Flumen y el Río Isuela, así como el Canal del Cinca que recorre Oeste Este, el Sur de la localidad.

La legislación de aguas vigente interpreta unas distancias de protección a los cauces, que han sido reflejadas en el plano de clasificación, y que, evidentemente, tendrán plena vigencia en el desarrollo del planeamiento general.

Se incluye adjunto esquema interpretativo de las distancias de protección a cauces.

El presente plan, clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a cursos de agua los cauces de agua y las zonas correspondientes al dominio público hidráulico pero, con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural, y de las restantes limitaciones que se establezcan, en la zona de policía de aguas, corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

La documentación ambiental contiene toda la información sobre los periodos de inundación de los ríos del término municipal y se ha plasmado la zona de periodo de retorno de 100 años en los planos de estructura territorial. Aunque estos suelos no presenten una clasificación específica por su influencia fluvial se recomienda que en ellos, además de tener en cuenta la afección correspondiente a la zona de policía, se tomen medidas de prevención a los previsibles efectos de las zonas de inundación, como elevar plantas bajas, evitar usos que supongan graves daños en caso de inundación y tomar, en su construcción, medidas de prevención.

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

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Régimen jurídico:

Usos permitidos:

Se permiten los usos recreativos y deportivos al aire libre así como las construcciones complementarias de estos que cuenten con la correspondiente autorización del organismo de cuenca según los criterios ya comentados.

(En el artículo 3 de las presentes normas se establecen las condiciones necesarias para la Autorizaciones preceptivas del organismo de cuenca)

Usos prohibidos:

Toda construcción o edificación que no cumpla las condiciones anteriores.

Todo uso del suelo que origine contaminación, vertidos o degradación del dominio público hidráulico.

Todo tipo de cerramientos de parcela.

Movimientos de tierra que afecten de manera significativa al terreno natural.

Condiciones de edificabilidad:

Parcela mínima: 2.500 m²

Altura máxima: 3,50 m. en 1 planta como máximo

Superficie máxima edificable: 100 m.

Edificaciones singulares y de interés público podrán variar estas condiciones siempre que obtenga la aprobación del organismo de cuenca y el municipio.

Art:-193 Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a Infraestructuras

Existen varios Sistemas Generales en el término municipal de Monflorite Lascasas. Cuatro de ellos son existentes pero aparece un quinto que se encuentra en proyecto, se trata de la Variante Sur de Huesca de clave E14-HU-17, que comunicará las autovías Huesca- Zaragoza y Huesca-Lérida, además de enlazar con el aeropuerto Huesca Pirineos, de la cual se encuentra aprobado el estudio informativo.

En el plano PO-1.1 aparece grafiado su trazado del estudio informativo. Sobre este se hacen las siguientes consideraciones:

El trazado definitivo puede no corresponder de forma exacta con el correspondiente al estudio informativo.

Del trazado definitivo, la línea de edificación deberá quedar a distancia no inferior a 50 metros de la arista de la calzada más próxima, debiendo además tener en cuenta la presencia de los enlaces.

Para cualquier actuación en la zona de dominio, servidumbre o afección a la citada variante será precisa la autorización de la Unidad de Carreteras de Huesca, previa la solicitud y presentación de la documentación técnica de las obras a realizar. La zona de afección consiste en una franja de terreno a cada lado de la variante, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 100 metros.

Se indica que según artículo 24.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras, se establece que fuera de los tramos urbanos de carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros según lo dispuesto en la normativa vigente.

Además incluimos en este Plan General el “Proyecto de trazado de conexión A-1213 con A-1212 Variante de Pompenillo”, el cual, al igual que el anterior se encuentra en base de proyecto y por tanto sin ejecutar. Puesto que la carretera HU-V-8101 es de titularidad provincial, ha sido la propia Diputación de Huesca quien nos ha proporcionado el trazado proyectado. Este proyecto se encuentra vinculado al proyecto de concentración parcelaria realizado en Pompenillo dando una solución peri urbana al actual tramo urbano de la carretera provincial del núcleo.

En el plano PO-1.1 aparece grafiado el proyecto de trazado. Sobre este se hacen las siguientes consideraciones:

El trazado definitivo puede no corresponder de forma exacta con el correspondiente al estudio informativo.

Del trazado definitivo, la línea de edificación deberá quedar a distancia no inferior a 15 metros de la arista de la calzada más próxima, a no ser que la Diputación titular de la vía disponga una mayor.

Será necesario el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Legislación de carreteras respecto al uso y defensa. La zona de afección consiste en una franja de terreno a cada lado de la variante, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 50 metros.

Hay que tener en cuenta que mientras no se ejecute la variante mencionada o en el caso de que ésta no llegara a materializarse, la travesía actual de Pompenillo deberá cumplir el régimen de protección que define la normativa de carreteras de Aragón teniendo en cuenta la previsión de tráfico pesado. Por lo tanto la travesía deberá dar cabida a una calzada de al menos 6 metros, previsiones de aparcamiento y de aceras y geometría adecuada al tráfico existente y/o previsible.

Respecto a los tramos de carreteras existentes, los más importantes son ejes de comunicación que atraviesan el territorio, de titularidad pública, de organismos de rango superior al municipal. En concreto encontramos las siguientes:

- A-131 de Fraga a Huesca.
- A-1217 de Monflorite a Sena
- A-1213 de Huesca a Grañén
- HU-V-8101 por Pompenillo.

La titularidad de los viales es Gobierno de Aragón para las tres primeras y Diputación Provincial de Huesca, la última.

Se incorpora esquema de distancia a proteger según la legislación vigente de carreteras. En este se distinguen tres tipos de carreteras, según su jerarquía.

Del primer tipo, Autopistas, autovías o vías rápidas, no se dan en el término municipal de Monflorite Lascasas. De la Red Básica, se debe incluir la A-131 de Fraga a Huesca, que atraviesa Norte Sur el término, pasando por el Oeste del Núcleo de Monflorite. En cuanto al rango de comarcal, existen dos, la A-1217 y la A-1213. Son la de acceso al aeropuerto de Huesca Pirineos, por el Norte de Monflorite, y la que accede, continuando su trazado hacia el Sur, al Núcleo de Lascasas. En cuanto a la red local, encontramos, el vial perteneciente a la Diputación Provincial de Huesca, de menor rango y que su objeto principal que nos interesa es servir de acceso al Núcleo de Pompenillo.

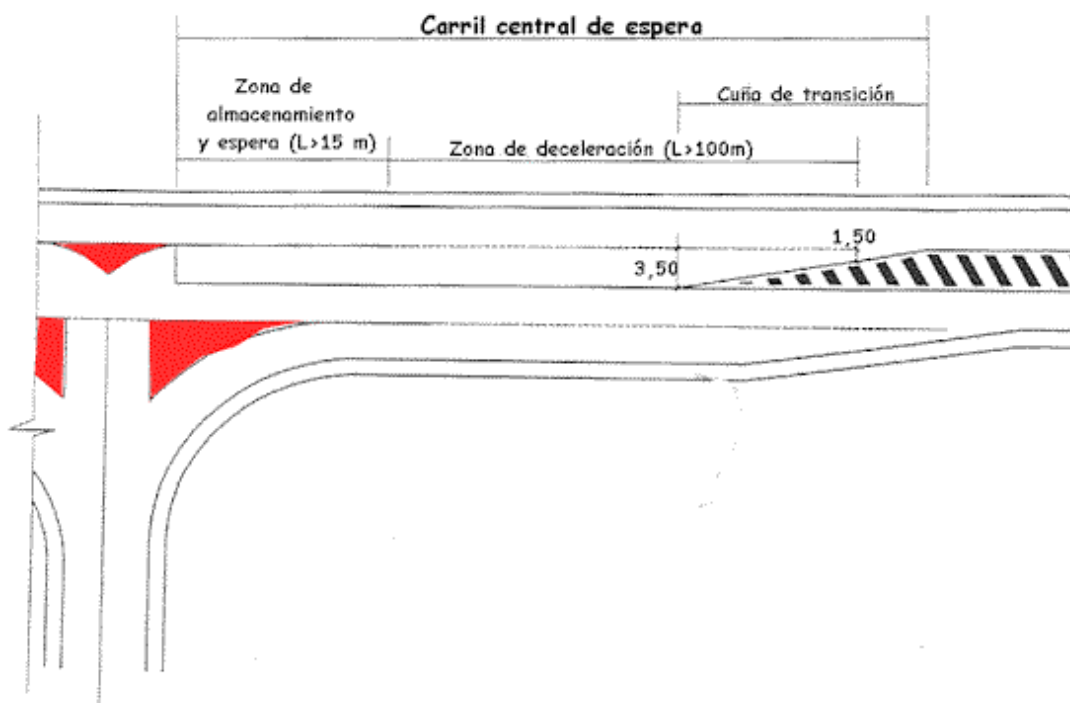
La infraestructura A-131 tiene una IMD de 2479 vehículos al día, con un porcentaje de pesados del 6,2 por ciento. Tras el desarrollo urbanístico previsto para el municipio, tendrá un aumento puntual, que afectará únicamente, de manera reseñable, en dirección norte, al tramo entre Monflorite y Huesca. De todos modos, el gran volumen de tráfico de esta infraestructura proviene fundamentalmente de la

influencia de la cercanía de la capital de provincia, hecho que apoya que, el crecimiento racional y moderado de Monflorite no influya en exceso a la carga de la vía.

En cuanto al Vial A-1217, es el de acceso al Aeropuerto de Huesca Pirineos y tiene una IMD de 648 vehículos con un porcentaje de pesados de 4,1 por ciento. Es un vial de mucho menor tráfico. El crecimiento ordenado por el Sector M1, al Norte de Monflorite, debe albergar a su vez, un acceso que complete el vial distribuidor local de Monflorite. Se plantea el tipo de intersección en T con carril central de espera e incorporación cuyo esquema se adjunta a continuación. El punto designado para su construcción sería el más alejado al otro acceso existente, en el punto más al Este de la localidad.

En este caso también se ha grafiado la Línea de Edificación por lo que los edificios residenciales estarán a una distancia superior a 15 metros, según normativa. El acceso, igual que en el otro caso, podría realizarse ocupando únicamente suelos del lado clasificado como Urbanizable, sin ocupar parcialmente los No Urbanizables del otro lado de la carretera. La construcción de los accesos, con los permisos oportunos de los organismos afectados, podría ser costeada por los Sectores como carga de urbanización. Ésta ha sido valorada consecuentemente para la obtención del Aprovechamiento Medio del Municipio.

En cuanto a la vía A-1213, también de carácter comarcal, recorre Norte Sur el término municipal. No es necesaria la construcción de un nuevo enlace en ningún punto.





Respecto el Vial HU-V-8101, no se ve afectado en mayor medida por el crecimiento de Pompenillo. Este simplemente se basa en una ampliación del Suelo Urbano a través de un pequeño sector de Suelo Urbano No consolidado, por lo que el desarrollo urbano del vial es de mayor magnitud, lo que no repercute en impactos, ni en medidas correctoras al respecto, ni siquiera en obras de adecuación. Además como ya hemos comentado anteriormente está prevista la ejecución de una variante.

Realizamos un análisis de la situación del riesgo por cercanía a vías de comunicación, para lo cual se tienen en cuenta tres criterios (según el departamento de protección civil y atención de emergencias de Aragón):

La distancia en proyección horizontal respecto a la vía de comunicación (no se tienen en cuenta: travesías urbanas y vías de acceso exclusivo al emplazamiento), es superior a 50 metros y no existen factores externos desfavorables respecto al riesgo de cercanía a dicha vía.

El desnivel respecto a la vía de comunicación es superior a 4 metros y no existen factores externos desfavorables respecto al riesgo de cercanía a dicha vía.

El desnivel es superior a 0 metros y cuenta con protecciones aceptables, respecto a la vía de comunicación, y no existen factores externos desfavorables respecto al riesgo por cercanía a dicha vía.

En relación a que la distancia en proyección horizontal sea mayor de 50 metros, hay que especificar que en la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón, se establece la zona de afección, que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, que en el caso del tipo de vías que nos encontramos abarcará una distancia de 50 metros. Y se citan las siguientes repercusiones:

Para ejecutar en esta zona cualquier obra o instalación fija o provisional, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar y talar árboles, se requerirá la autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta misma ley en relación con las travesías.

De este modo se tendrá en cuenta las definiciones de travesía y tramo urbano establecidas en el artículo 55 de la ley de Carreteras de Aragón:

- tramo urbano: tramo de carretera que discurra por suelo calificado de urbano.
- travesía: parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos una de sus márgenes.

Esta ley establece que en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos de las carreteras, las autorizaciones de usos y obras serán otorgadas por el Ayuntamiento.

Respecto al núcleo de Monflorite, el cual se ve afectado por dos vías de comunicación, la A-131 y la A-1217.

La A-131:

Al no contar con un desnivel superior a 4 metros ni contar con protecciones aceptables y dado que se trata de una vía de comunicación muy transitada y que el tramo en cuestión es una recta, por lo que los vehículos tienden a alcanzar una gran velocidad, se recomiendan las siguientes medidas de mitigación.

Aunque el presente planeamiento no presenta crecimientos afectados por esta vía:

- Los nuevos desarrollos tendrán que presentar un desnivel aceptable respecto a la vía de comunicación.
- Para mitigar los problemas de velocidad, se recomienda la colocación de señalización vertical de limitación de velocidad a la entrada del núcleo y la posibilidad de instalación de sobre elevaciones en la calzada.

La A-1217:

De nuevo la vía de comunicación no presenta un desnivel mayor de 4 metros y presenta factores desfavorables por tratarse de una recta en la que los vehículos alcanzan gran velocidad.

Al igual que en el caso anterior, se recomienda la colocación de señalización vertical de limitación de velocidad y si se considera necesario sobre elevaciones en las entradas al núcleo para reducir los riesgos.

Además se propone en la nueva zona de desarrollo que linda con esta vía un nuevo acceso en forma de T, situado en el acceso este al núcleo y que permitirá compartir el flujo del acceso existente.

Toda actuación prevista sobre la vía de comunicación deberá contar con aprobación del titular de la vía.

Respecto al núcleo de Lascasas, el cual se ve afectado por una vía de comunicación, la A-1213:

Al existir mucha distancia entre el núcleo y la vía de comunicación y como el río funciona de barrera existe poca influencia y no es necesaria la aplicación de medidas.

Respecto al núcleo de Pompenillo, el cual se ve afectado por una vía de comunicación, la HU-V-8101:

Esta vía atraviesa el núcleo por su parte central y aunque existe actualmente una señal de entrada al núcleo ésta no se considera suficiente. Como atenuante se puede indicar que esta vía de comunicación es casi exclusivamente de acceso a Pompenillo por lo que tiene un tráfico reducido. En cualquier caso se recomienda la colocación de señalización de reducción de velocidad y de frenadotes en la calzada que obliguen a los vehículos a reducir su velocidad a su paso por la zona urbana.

Hay que tener en cuenta al establecer estas recomendaciones, que corresponde a los titulares de las correspondientes vías las actuaciones de señalización, ordenación de accesos y control de los usos de las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

Régimen jurídico:

Zona de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 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.

El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.

Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

No podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra

Zona de servidumbre.

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 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Zona de afección.

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 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travesías.

Condiciones de edificabilidad:

El ámbito que este Plan establece como Suelo No Urbanizable de Especial Protección vinculado a infraestructuras corresponde a la superficie integrada por el dominio público. Por tanto, las construcciones y usos permitidos y prohibidos en las zonas de servidumbre y afección corresponden a las de Suelo No Urbanizable Genérico unidas a las autorizaciones descritas anteriormente.

ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES

A su vez, se han incluido en este apartado las parcelas en las que se prevé se vayan a colocar las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de los tres núcleos del término municipal. Las parcelas planteadas son las sugeridas y consensuadas por el Ayuntamiento durante el proceso de elaboración del Estudio de Ubicación de EDAR por el Instituto Aragonés del Agua. Dado que han no ha terminado el procedimiento, estas ubicaciones podrían, aunque improbablemente, ser modificadas.

A continuación citaremos la ubicación concreta de las parcelas seleccionadas para ubicación de la EDAR:

Lascasas:	Parcela 5022	Polígono 501.	Sup: 2453 m ²
Monflorite:	Parcela 66	Polígono 1	Sup: 13.849 m ²
Pompenillo:	Parcela 314b	Polígono: 9	Sup: 3134 m ²

Régimen jurídico:

En las parcelas afectadas por las Estaciones Depuradoras de Aguas residuales solo podrán realizarse las construcciones propias de dicha infraestructura así como otras instalaciones o construcciones vinculadas a la misma.

Art:-194 Suelo No Urbanizable de especial Protección vinculado a Espacios Culturales.

Se ha clasificado de esta manera, a los suelos con restos de yacimientos catalogados a su vez en el Catálogo de Protección de este Plan General de Ordenación Urbana y ampliamente documentados en textos de expertos en la materia. Mediante inspección visual se han localizado y delimitado. Por su valor de conocimiento de la historia que pueden aportar se decide su protección de actividades que puedan producir un impacto negativo sobre los mismos. Su régimen jurídico queda determinado en el documento Catálogo.

Art:-195 Suelo No Urbanizable de especial Protección vinculado a Sistema General Aeroportuario.

Se ha incluido en esta categoría aquellos terrenos que forman parte de la Zona de Servicio Aeroportuaria, cuyo perímetro queda definido en el Plan Director del aeropuerto Huesca (Monflorite). Dentro de este perímetro no pueden existir determinaciones que puedan suponer una perturbación o interferencia de la explotación y desarrollo aeroportuario, y se deberán contemplar los usos que figuran en el Plan Director y, en general, aquellos que no sean incompatibles con la explotación y desarrollo del aeropuerto, prevaleciendo las disposiciones del Plan Director sobre las del planeamiento urbanístico o cualquier normativa no estatal aplicable.

La normativa aplicable a esta zona es:

- Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE nº315, de 31 de diciembre)
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto).
- Plan Director del Aeropuerto Huesca (Monflorite) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 5 de noviembre de 2002 (BOE nº 277, de 19 de noviembre de 2002).

Dentro de la zona determinada como Sistema General Aeroportuario por el presente planeamiento, se encuentra, en su zona este, una pequeña porción de terreno que se ha definido como sometida a Afección Acústica Leq día= 60 dB (A), puesto que se encuentra dentro de la zona afectada por la huella de ruido según el Plan Director del Aeropuerto Huesca (Monflorite). En este ámbito se consideran incompatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios. En el caso de que se implantaran construcciones dentro de esta zona, además de corresponder con usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

Así mismo, se recomienda que se haga constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al RD 1093/1977, la afección sonora en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra sometida a un nivel de afección sonora por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto Huesca-Pirineos, de Leq día= 60 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el período diurno o nocturno”.

El anterior epígrafe no perjudica el ejercicio de otras administraciones que restrinjan los usos en el ámbito, imponiéndoles limitaciones más severas que las definidas.

La normativa aplicable a la zona con afecciones acústicas es la siguiente:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto Huesca (Monflorite) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 5 de noviembre de 2002 (BOE nº 277, de 19 de noviembre de 2002).

Régimen jurídico:

Con respecto a las servidumbres aeronáuticas se incluyen dos planos en que se representan (PO-1.2 y PO-1.3) por un lado las Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas y por otro las Servidumbres de Operación de Aeronaves.

A totalidad del término municipal Monflorite-Lascasas se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Huesca-Pirineos. En el plano de ordenación PO-1.2 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que nos afectan, las cuales determinan las alturas, con respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado,...), así como el gálibo de los vehículos.

El término municipal de Monflorite-Lascasas se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, superficie Horizontal Interna, Superficie de Subida de Despegue, superficie de Aproximación, Superficie de Transición, la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME_HUE), la Superficie de Limitación de Alturas de RADAR_, Superficie de Aproximación Intermedia VOR 12R, Superficie de Aproximación Frustrada VOR 30L y la Zona de Seguridad del RADAR_MFL, tal y como queda definido en los planos PO-1.2 y PO-1.3.

Tal y como puede observarse en los planos PO-1.2 y PO-1.3, es la zona este del término municipal la que presenta las cotas del terreno sobre el nivel del mar más próximas a las cotas de las servidumbres aeronáuticas y, por tanto, es en esta zona en la que hay que tomar las mayores medidas. De este modo observamos que:

Se considera que en las siguientes zonas las posibles construcciones pueden producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

- Las zonas de Suelo No Urbanizable Genérico SNU-G, situado al noreste del término municipal, en el entorno de la zona denominada El Carrascal.
- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat, situado al noreste del término municipal, en el entorno de la zona denominada El Carrascal.
- Se considera que en las siguientes zonas las posibles construcciones pueden producir la vulneración de las Servidumbres de Aproximación, Subida de Despegue y Transición.
- Las zonas de Suelo No Urbanizable Genérico SNU-G, situada al este del término municipal, al sur de la zona denominada El Estrecho.
- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat, situado al este del término municipal, al sur de la zona denominada El Estrecho.
- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat, situado al este del término municipal, al sur de la zona denominada El Estrecho y al este de la zona denominada Parizontales.

- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Agropecuarios SNU-Eagro, situada al este del término municipal, al este de la zona denominada Parizontales.

Sería conveniente que las fincas ubicadas en estas zonas hicieran constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y en el Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto Huesca-Pirineos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves de baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”

Se considera que en las siguientes zonas las posibles edificaciones pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas producidas por la Cota de la Superficie de Limitación de Alturas del RADAR_MFL.

- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat, situado al este del término municipal, en el entorno de la zona denominada La Mallosa.

Se considera que, en las siguientes zonas, las posibles construcciones pueden producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas determinadas por la cota de la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME_HUE).

- Las zonas de Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat, situado al sureste del término municipal, al sureste de la zona denominada Parizontales.

Por tanto, vistas las zonas afectadas por las cotas de las servidumbres aeronáuticas se puede apreciar como, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como pararrayos, antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluidas también las grúas de construcción y similares. Excepcionalmente, conforme al artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien queden apantallados.

En las siguientes zonas, en las que se encuentran los terrenos dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de

acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Entre otros ámbitos afectados por la zona de seguridad del RADAR_MFL, se encuentran los denominados:

- Suelo No Urbanizable Genérico SNU-G.
- Suelo No Urbanizable vinculado a Espacios Naturales SNU-Enat.

Según el Artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Además se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Además hay que tener en cuenta que, como las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de Esta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores debido a sus grandes dimensiones se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Huesca-Pirineos. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas. Además cuando, independientemente de vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas, superen los cien metros de altura sobre el terreno se requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, debiendo presentarse en caso necesario junto con un estudio aeronáutico de seguridad.

Se reitera que, al encontrarse el ámbito del término municipal incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, debiéndose presentar en caso necesario junto a un estudio aeronáutico de seguridad.

En caso de contradicción entre las disposiciones que figuran en el Plan Director prevalecerán sobre las que pudiera establecer el planeamiento urbanístico o cualquier normativa no estatal aplicable.

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Son los suelos que no tienen excesivo valor para necesitar protección pero que no es conveniente poner a disposición del desarrollo urbanístico. Existen dos grandes zonas en donde se desarrolla este Suelo No Urbanizable Genérico. La mitad Este está ocupada en su mayoría por tierras incultivadas, matorral y monte bajo. En el resto se mezclan las tierras destinadas a labores agrícolas con las parcelas destinadas a usos ganaderos fundamentalmente.

Se prohíbe toda actividad que deteriore el medio ambiente, que perjudique a la convivencia y desarrollo municipal y vecinal.

Art:-196 Protección respecto a la formación de núcleo de población

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

En aplicación de los parámetros del artº 23.c) de la LUA, también es previsible su formación si se da una densidad residencial superior a una vivienda por hectárea.

Art:-197 Condiciones para construcciones en suelo no urbanizable genérico

Cualquier tipo de edificación, salvo que por criterios específicos y justificados sea necesario reducirla, deberá retranquearse respecto a los linderos un mínimo de 8 metros.

Que la distancia mínima entre edificaciones residenciales sea de 150 metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas.

Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en suelo No Urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

Los materiales de cualquier tipo de construcción deben ser coherentes con el paisaje en el que se insertan.

Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, según lo establecido en artículo 23 de LUA 5/99, se permitirán en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que no rebasen una superficie construida de 300 m² así como que las parcelas tengan una superficie mínima de 10.000m² de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Estarán sujetas a autorización especial, según artículo 24 de la LUA 5/99, construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo de zonas rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural. Así como obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural y las ampliaciones y rehabilitaciones de las mismas, se desarrollarán según el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón 5/99, llegando a una ocupación máxima de parcela del 40%.

Régimen jurídico:

Usos permitidos:

Usos de cultivo y productivo rústico.

Se admitirán construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y, en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

Usos recreativos y deportivos.

Usos de interés público, con la única limitación de la licencia municipal y de la aprobación medioambiental del organismo competente.

También las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente construcción o instalación.

Se permiten las instalaciones de aperos, siempre que el uso se demuestre tenga relación directa con el uso compatible.

Toda construcción en Suelo No Urbanizable Genérico con una superficie mayor de 20 m² o la parcela a la que afecte sea menor de 10.000 m² deberán solicitar licencia con el proyecto correspondiente.

Condiciones de edificabilidad:

Con carácter general las actuaciones deberán cumplir lo siguiente:

Parcela mínima de 10.000 m² (salvo interés público).

Altura máxima debe ser de 4 metros, con una sola altura, salvo que por motivos justificados hagan necesario aumentar esta altura, para lo que se deberá solicitar autorización municipal.

Superficie máxima edificable: Las edificaciones vinculadas a recursos naturales, protección del medio ambiente y otras edificaciones permitidas en esta categoría de suelo, no podrán sobrepasar una superficie construida de 600 metros cuadrados.

Condiciones para las edificaciones de interés público:

Cuando en edificaciones de interés público, las condiciones del uso, de ubicación o características hagan imposible el cumplimiento de las condiciones de carácter general el Ayuntamiento podrá conceder alteraciones a los mismos según considere apropiado y justificado según las especificaciones de la actuación propuesta.

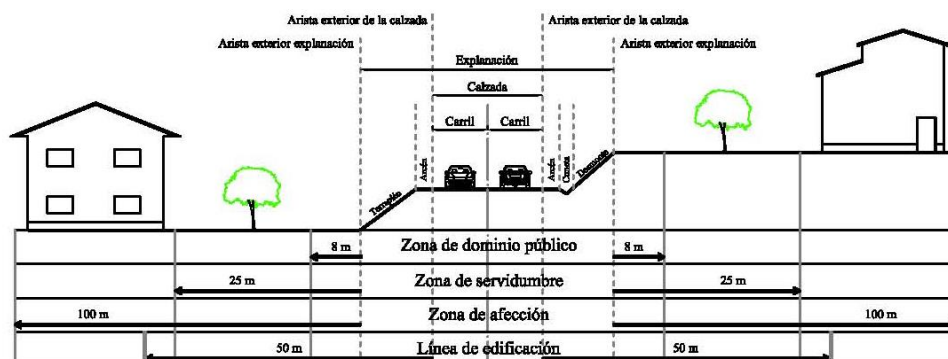
Condiciones para las edificaciones de carácter agropecuario:

Sin parcela mínima.

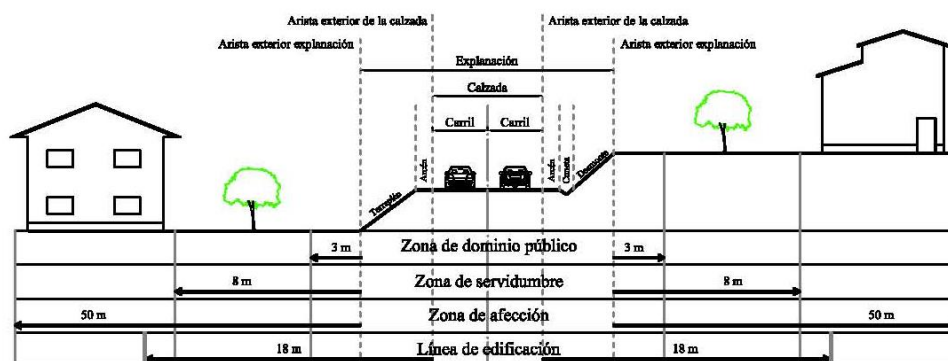
Altura máxima debe ser de 7 metros, permitiendo, por motivos justificados, elementos de carácter puntual de mayor altura.

Superficie máxima edificable: 0,40 m²/m² llegando a una ocupación máxima de 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000 m² y del 20% en parcelas de superficie superiores a 6.000 m².

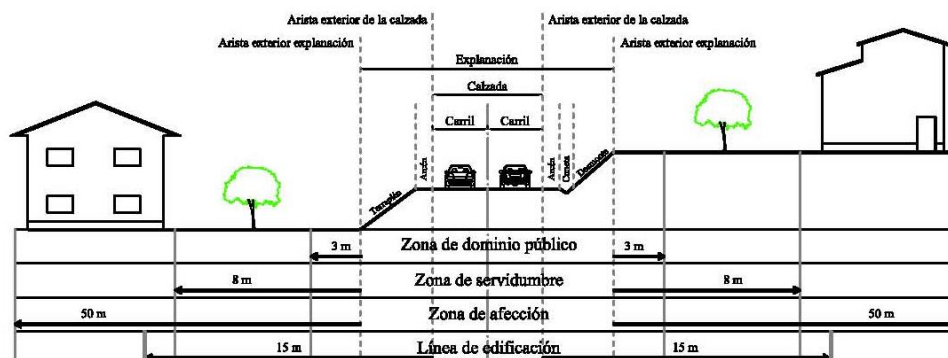
Autopistas, Autovías y Vías rápidas



Carreteras de Red Básica

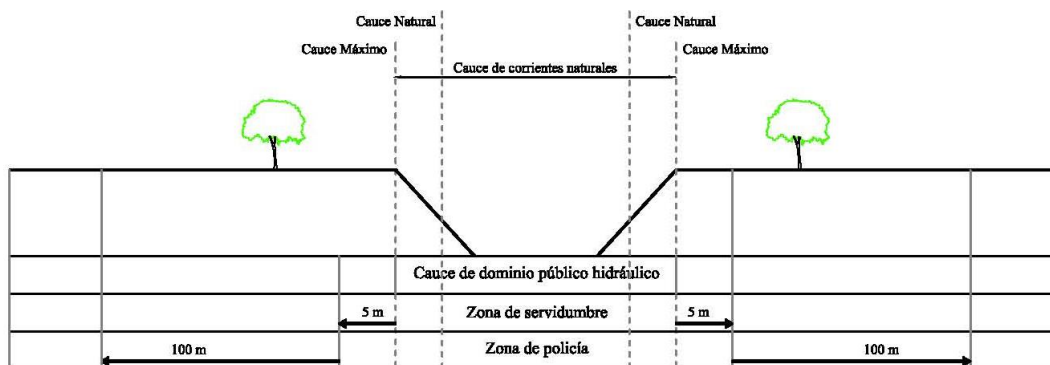


Red Comarcal y Local



DECRETO 206/2003, de 22 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

CAUCES DE CORRIENTES NATURALES, CONTINUAS O DISCONTINUAS



Reglamento del Dominio Público Hidráulico

CAUCE NATURAL

Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las máximas crecidas ordinarias.

CAUCE MÁXIMO

Se considerara como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

CAUCES DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Cauce público es la fracción del ámbito del espacio fluvial que concentra las avenidas ordinarias. Comprende la franja del terreno que la Ley de Aguas denomina dominio público hidráulico. La delimitación del dominio público hidráulico de cauces se lleva a cabo mediante el procedimiento de deslinde o amojonamiento. Esta delimitación debe hacerse atendiendo a sus características geomorfológicas y ecológicas, y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

En general, la línea de dominio público debería contarse desde la parte superior del talud de los márgenes. Además, debería ampliarse si la línea de máxima crecida ordinaria supera esta línea. También se debería ampliar si en el catastro figura una anchura de cauce mayor que la definida por la parte superior del talud.

CAUCES DE DOMINIO PRIVADO

Asimismo, un cauce puede ser de dominio privado si se trata de un curso efímero (el agua circula ocasionalmente) que atraviesa, desde su origen, únicamente fincas de dominio privado. En los cauces privados no es de aplicación la zona de servidumbre ni la de policía.